

## **Oulaisten kaupungin maapolitiikka**

LAPIN AMMATTIKORKEAKOULU  
Tekniikka ja liikenne  
Alueidenkäytön suunnittelun koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Insinööri YAMK  
2015

Tekniikka ja liikenne  
Alueiden käytön suunnittelu

---

<b>Tekijä</b>	Jarkko Vilppola	Vuosi 2015
<b>Ohjaaja</b>	Aune Rummukainen	
<b>Toimeksiantaja</b>	Oulaisten kaupunki	
<b>Työn nimi</b>	Oulaisten kaupungin maapolitiikka	
<b>Sivu- ja liitemäärä</b>	57 + 3	

---

Työn tilaajana on toiminut Oulaisten kaupunki. Oulaisten kaupunki on laatinut maapoliittisen ohjelman viimeksi vuonna 2004. Maapoliittisen ohjelman päivittäminen on ajankohtainen kaupungissa, koska edellinen on jo yli kymmenen vuotta vanha. Opinnäytetyön tarkoituksena on selventää ja antaa poliittisille päättäjille käsitys, mitä maapoliittiset keinot tarkoittavat ja miten niitä on sovellettavissa Oulaisten kaupungin maapolitiikassa. Opinnäytetyön pohjalta laaditaan erillinen maapoliittinen ohjelma virkamiestyönä.

Kaupungilla on käytössään maapolitiikan hoitamista varten erilaisia lain suomia keinoja ja sopimuksiin perustuvia vapaaehtoisia menetelmiä, joita ovat vapaaehtoinen maanhankinta, maankäyttösopimukset, kehittämiskorvaus, lunastaminen, etuosto, kehittämisalueenmenettelyt, rakentamiskehoitus, kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus, verotus ja tonttien luovuttaminen.

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja maanluovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen ja yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Maapolitiikalla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteistä maankäyttöä ja rakentamista. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien tasapuolinen kohtelu, kaupungin investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi.

**Avainsanat** alueidenkäytön suunnittelu, kaavoitus, maanhankinta, maankäyttö, maanluovutus, maapolitiikka, Oulaisten

School of Industry and  
Natural Recourses  
Degree Programme in Landscape  
Management

---

<b>Author</b>	Jarkko Vilppola	2015
<b>Supervisor(s)</b>	Aune Rummukainen	
<b>Commissioned by</b>	City of Oulainen	
<b>Subject of thesis</b>	Land Policy of City of Oulainen	
<b>Number of pages</b>	57 + 3	

---

This study is commissioned by the city of Oulainen. The program of land policy was accepted last time in 2004 by the town council of Oulainen. Updating the program of land policy is relevant because the current program is over ten years old. The purpose of this thesis is to narrate and clarify the meaning of land policy and its methods to politicians. Also adjustment of the land policy methods of Oulainen are described. The Land policy program of Oulainen will be created by this study.

Towns have many methods to practice land policy which are based on the Finnish law and voluntary contracts between towns and land owners. There are 10 methods which are based on the Finnish law: the purchase of land, land use agreements, development compensation, redemption, preemption, special development areas, reminder to build, compensation resulting from implementation of the local master plan or local detailed plan, taxation and land selling.

The town land policy contains procedures that promote building of buildable properties, planning of properties owned by private persons and buying and selling land. With a well-managed land policy the requirements and conditions for controlled city enlarging are secured.

**Key words** land policy, land use agreements, development compensation, redemption, taxation, Oulainen

## **SISÄLLYS**

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO .....	2
ALKUSANAT .....	3
1 JOHDANTO .....	4
2 MAAPOLIITTISET TAVOITTEET OULAISSA.....	5
3 KAAVOITUSTILANNE.....	7
3.1 Oulaisten kaupunki .....	7
3.2 Maakuntakaava .....	9
3.3 Yleiskaava .....	10
3.4 Asemakaava.....	11
3.5 Ranta-asemakaava.....	12
4 MAAPOLITIIKAN KEINOT .....	15
4.1 Yleistä.....	15
4.2 Maanhankinta .....	16
4.3 Maankäytösopimukset .....	17
4.4 Kehittämiskorvaus .....	20
4.5 Lunastus.....	22
4.5.1 Asemakaavan mukaiset velvollisuuslunastukset .....	22
4.5.2 Yleiskaavan mukaiset velvollisuuslunastukset.....	24
4.5.3 Lunastuslupamenettely.....	26
4.6 Etuosto .....	30
4.7 Kehittämisalumenettely.....	32
4.8 Rakentamiskehotus .....	35
4.9 Kiinteistöveroitus .....	37
4.10 Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero .....	39
5 MAANLUOVUTUS .....	41
5.1 Asuinrakennustontin ja asuinrakennuspaikat.....	42
5.2 Kerros-, rivitalo-, ja teollisuustontit.....	48
5.3 Liikerakennusten tontit.....	50
5.4 Markkinointi ja myynnin tehostaminen .....	51
6 POHDINTAA .....	53
LÄHTEET .....	55
LIITTEET.....	57



## KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1. Kaupungin keskusta kuvattuna etelästä	3
Kuvio 2. Energiaomavarainen kylä hankkeen Oulaisten kaupungin omistamat rakennuspaikat 10 kappaletta	6
Kuvio 3. Oulaisten kaupungin sijainti	7
Kuvio 4. Oulaisten kaupungin väestörakenne ikäryhmittäin 31.12.2013	8
Kuvio 5. Oulaisten kaupungin elinkeinorakenne 31.12.2013	8
Kuvio 6. Maakuntakaava	10
Kuvio 7. Keskustan osayleiskaavaa	11
Kuvio 8. Asemakaavaa Oulaisten Hussan ja Kostepään kaupunginosista	12
Kuvio 9. Ote Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavasta siirtolapuutarhakylästä	13
Kuvio 10. Ranta-asemakaava Piipsjärven siirtolapuutarhakylä	14
Kuvio 11. Suomen kuntien verotulot 1990–2015 miljardia euroa, vuodet 2014–2015 ovat ennusteita.	39
Kuvio 12. Uusien yhden ja kahden asunnon rakennusten rakennuslupien määrä alueittain 1.1.2003–31.12.2013	43
Kuvio 13. Asumisen kustannuksien kasvu suhteessa sijaintiin.	47
Kuvio 14. Aholan teollisuusalueen asemakaavaa.	49
Kuvio 15. Lammasojan aluetta Kehäkadun varressa, josta mahdollisesti voisi puistomaa-aluetta kaavoittaa liikerakentamista varten	51
 Taulukko 1. Oulaisten kaupungin hankkima raakamaa vuosina 2003–2013	17
Taulukko 2. Oulaisten kaupungin korotetun kiinteistöveron piirissä olevat rakentamattomat rakennuspakat kaavamerkinnöittäin 2015.	40
Taulukko 3. Oulaisten kaupungin myymien asemakaavatonttien ja rakennuspaikkojen lukumäärä ajanjaksolla 2003–2013	41

## ALKUSANAT

Työn tilaajana on toiminut Oulaisten kaupunki (Kuvio 1), jossa on ajankohtaisena asiana päivittää kaupungin maapoliittinen ohjelma. Työn tekijä toimii kaupungin mittauspäällikkönä joka on aktiivisesti mukana kaupungin maapolitiikassa. Oulaisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt viimeksi vuonna 2004 kaupungin maapoliittisen ohjelman. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on avata ja selvittää hieman laajemmin kaupungin eri maapolitiikan keinoja ja niiden mahdollisia vaikutuksia. Varsinainen maapoliittinen ohjelma työstetään virkamies työnä.

Työtä ohjaavana opettaja Lapin ammattikorkeakoulusta on toiminut maanmittaustekniikan yliopettaja Aune Rummukainen. Toimeksiantajan puolelta työhönnä toimii Oulaisten kaupungin tekninen johtaja Markku Ketonen.



Kuvio 1. Kaupungin keskusta kuvattuna etelästä (Oulaisten kaupunki 2015i)

## 1 JOHDANTO

Kuntalaiset näkevät kunnan toiminnallisena ja taloudellisena yhteenliittymänä jonka onnistumista arvioidaan palvelukyvyyn ja kustannustehokkuuden sekä pääasiassa edellisten summana määräytyvän veroasteen kautta. Päättäjien strategisten linjausten muun muassa maapoliittisten toimintaperiaatteiden ja tavoitteiden sekä käytettävien maapoliittisten välineiden tulee ensisijaisesti palvella kuntalaisten yhteistä etua. Maapolitiikassa ei ole sijaa yksittäisille päätöksille, joiden seurauksena kansalaisten ja yhteistyökumppanien tasapuolinen kohtelu ja toiminnan pitkäjänteisyys vaarantuvat.

Opinnäytetyöni tavoitteena on tarkastella kaupungin eri vaihtoehtoja maapolitiikan kehittämiseksi ja toteuttamiseksi sekä pohtia eri strategisia linjauksia riittävän tonttivarannon ja maanhinnan kohtuullisen tason turvaamiseksi. Opinnäytetyöstäni on tarkoitus virkamiestyönä jatkojalostaa kaupungin maapoliittinen ohjelma ja hyväksyttää se valtuustolla. Oulaisten kaupungin edellinen hyväksytty maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2004 minkä vuoksi aihe on kaupungissa erittäin ajankohtainen.

Oulaisten kaupunki on muutaman vuoden kärsinyt negatiivisesta väestönkehityksestä. Uusien omakotitalojen, rivi- ja kerrostalojen rakentaminen on ollut alhaisella tasolla ja etenkin rivitalojen osalta olematonta. Kaupungin omakotitalotontti tarjonta on runsasta ja monipuolista sekä määrällisesti tavoitteiden mukainen. Kerros-, rivitalo- ja liiketonttien tarjonta on Oulaisissa tällä hetkellä alhaisella tasolla mikä voi tulevaisuudessa aiheuttaa suuriakin uusien asukkaiden ja yritysten menetyksiä. Ajankohtaisena on Pyhäjoelle mahdollisesti rakennettava uusi ydinvoimalaitos jonka vaikutukset heijastuvat Oulaisiin asti, sillä Oulaisissa sijaitsee Pyhäjokeen nähden lähin pääradan varrella sijaitseva rautatieasema. Ydinvoimala tulee rakennusvaiheessa työllistämään satoja jopa tuhansia henkilöitä ja valmistuttuaankin suuren joukon ihmisiä. Oulaisten tulee pystyä tarjoamaan monimuotoista asumista, jotta tästä ihmisjoukosta saataisiin kuntaan uusia asukkaita ja tätä kautta uusia veronmaksajia.

## 2 MAAPOLIITTISET TAVOITTEET OULAISISSA

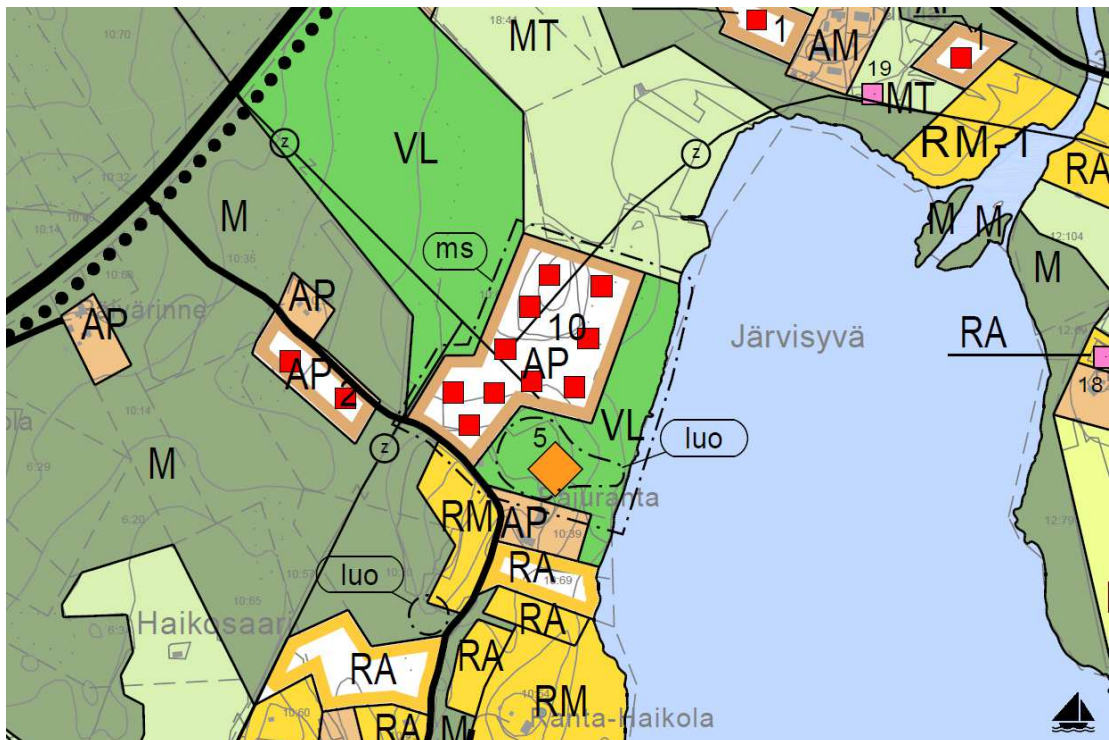
Oulaisten keskustan yleiskaavan selostusosan mukaan maapolitiikan päätavoite on järkevän yhdyskuntakehityksen turvaaminen ja osayleiskaavan mukaisten ratkaisujen toteutumisen edistäminen. Muina tavoitteina on kirjattu, että asema-kaavoitettavat alueet pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen mahdollisimman ajoissa ja suunnitelmallisesti, jolloin maanhinta pysyy kurissa. Kaupungilla tulee olla omistuksessaan raakamaata 5-10 vuodeksi eteenpäin. Yksityisomistuksessa olevilla alueilla pyritään kaavan mukainen rakentaminen turvaamaan maankäyttösopimuksilla ja rakentamiskehotuksilla. Kaupungilla tulee jatkuvasti olla vähintään viidenvuoden asuntorakentamisen tonttireservi.

(Oulaisten kaupunki 2002.)

Oulaisten kaupungin hyväksyttyyn talousarvioon ja teknisen keskuksen toiminnallisiin tavoitteisiin on kirjattu, että vaihtoehtoisia pientalotontteja on tarjolla eripuolilla kaupunkia. Asuinrakentamista varten tontteja on tarjolla viidessä eri kaupunginosassa ja tarjolla on myös rakennuspaikkoja haja-asutusalueella Petäjäskoskella joka sijaitsee noin 10 kilometrin päässä taajama-alueelta. Tavoitteena on, että pientalotontteja on kaupungilla tarjolla keskustassa 50 kappaletta heti luovutettavaksi. (Oulaisten kaupunki 2015a.)

Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava (Liite 2) on tuorein yleiskaava Oulaisissa, mikä on kaupungin valtuuston hyväksymä vuodelta 2011. Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan tavoitteena on tukea Piipsjärven kylän säilymistä ja kehittymistä maaseutumaisena kylänä. Kaavaan laadinnan yhteydessä on hyödynnetty alueen aikaisempaa vuonna 1993 hyväksyttyä oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa. Osayleiskaavaa käytetään suoran rakennusluvan myöntämisen perusteena ja kaavassa on osoitettu noin 240 uutta rakennuspaikkaa. Suurin osa rakennuspaikoista on yksityisessä omistuksessa. Kylän säilymistä on tuettu myös uuden kyläkoulun rakentamisella, mikä palvelee 1-4 luokkalaisia lapsia, koulu on avattu syksyllä 2014. Kaupunki omistaa Piipsjärven luoteisosasta kymmenen uuden rakennuspaikan kokonaisuuden (Kuvio 10), johon on suunnit-

teilla energiaomavarainen asuinalue. Kaupunki on mukana kyseisellä alueella Energiaomavarainen kylä hankkeessa jota hallinnoi Raahen seutukunnan kehittämiskeskus. Hankkeen tavoitteena on selvittää eri alueiden mahdollisuuksia hyödyntää energiaomavaraisuutta eri menetelmin. Hanke on käynnistynyt vuonna 2013 ja se kestää vuoden 2015 helmikuuhun minkä jälkeen mietitään miten aluetta lähdetään kehittämään ja viemään eteenpäin.

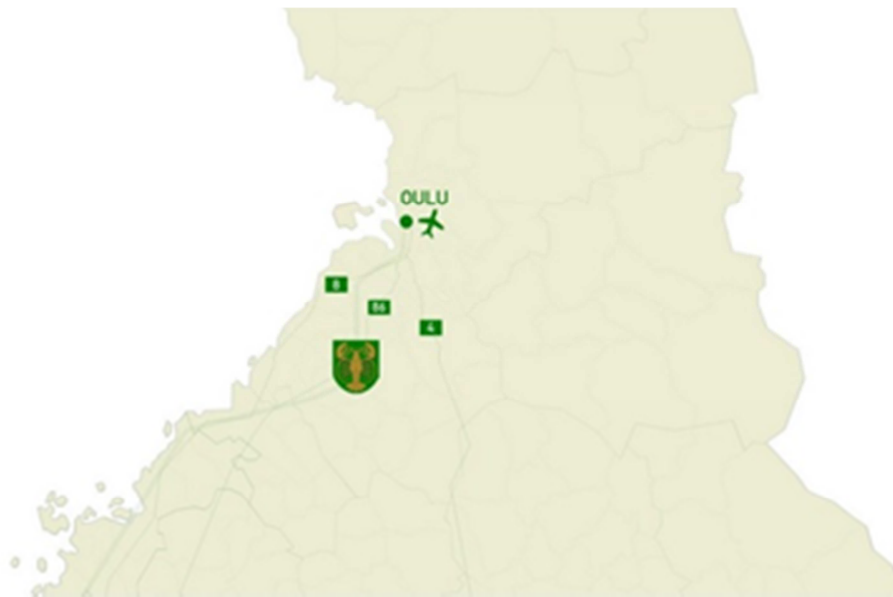


Kuvio 2. Energiaomavarainen kylä hankkeen Oulaisten kaupungin omistamat rakennuspaikat 10 kappaletta (Oulaisten kaupunki 2015h)

### 3 KAAVOITUSTILANNE

#### 3.1 Oulaisten kaupunki

Oulainen (64° 16' 0" N, 24° 49' 0" E, WGS84) on perustettu vuonna 1865, kauppalaksi se on muuttunut vuonna 1967 ja kaupungiksi 1977. Kaupunki sijaitsee Oulun läänin eteläosassa ja se kuuluu Ylivieskan seutukuntaan (Kuvio 3). Oulaisten asukasluku (Kuvio 4) vuoden 2014 viimeisenä päivänä on ollut 7725 asukasta (Suomen Tilastokeskus 2015).

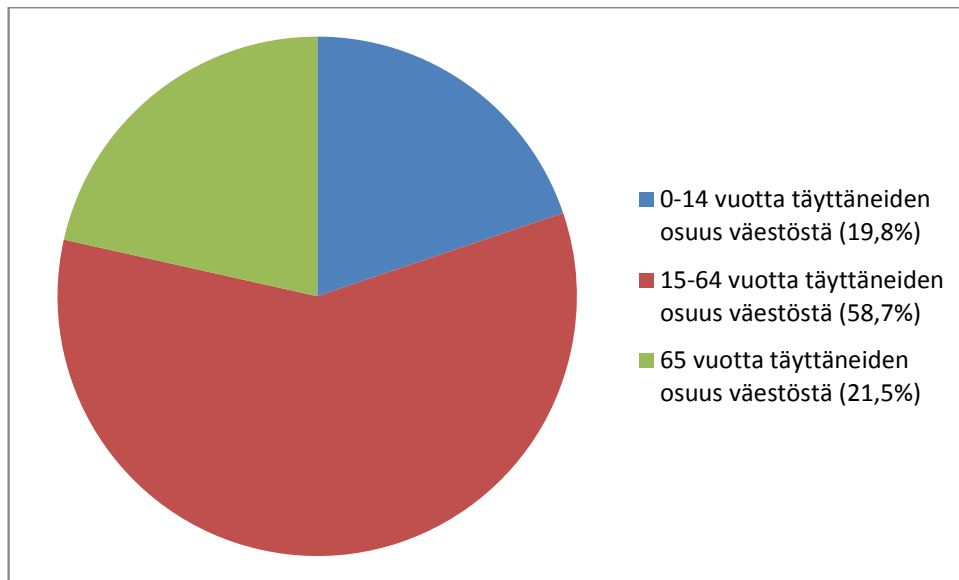


Kuvio 3. Oulaisten kaupungin sijainti (Oulaisten kaupunki 2015i)

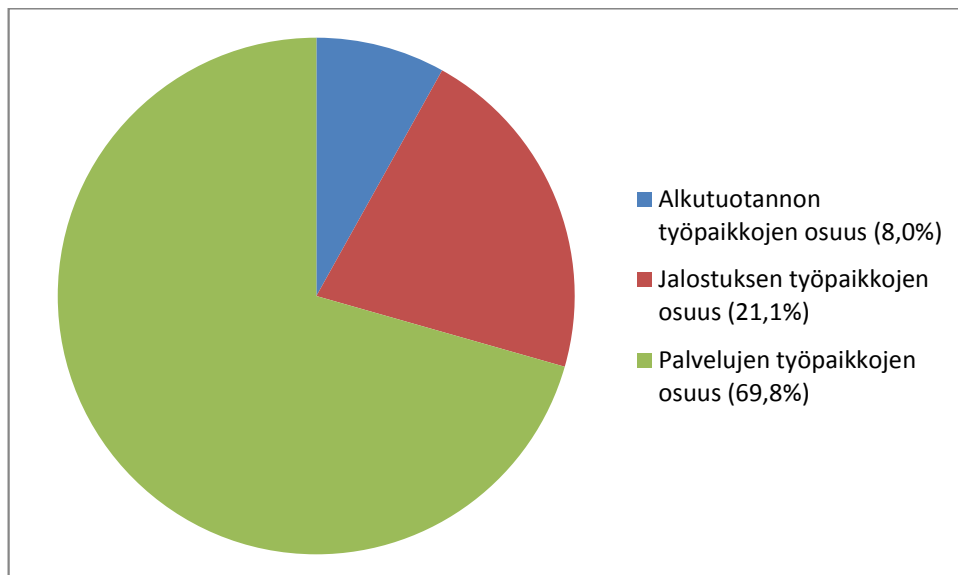
Kaupungin pinta-ala on 597 km<sup>2</sup> joista vesistöjen osuus on noin 10 km<sup>2</sup>. Oulaisissa sijaitsee lähialueen suurin järvi Piipsjärvi. Merkittävänä vesistönä on kaupungin keskustan läpi virtaava Pyhäjoki. Kaupunki sijaitsee hyvien liikenneyhteysien varrella, sillä kaupungin läpi kulkee kantatie 86 sekä Pohjanmaan päärauta, lähimmälle lentokentälle Oulunsaloon on matkaa noin 100 km.

Kaupungissa on neljää isoa elinvoimaista kylää Matkaniva, Petäjäskoski, Mäyrä ja Piipsjärvi. Kaupungin ja yksityisten tarjoamat palvelut sekä suurin osa teollisuudesta on keskittynyt Oulaisten keskustan alueelle. Suurin työnantaja on Oulaisten kaupunki jonka jälkeen tulee Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin Ou-

laskankaan aluesairaala (Kuvio 5). Teollisuuden työpaikoista suurin työllistäjä on Sievin jalkine Oy ja Sievi Tools Oy joka on kolmanneksi suurin työllistäjä kaupungissa. Oulaisissa sijaitsee myös Oulun Ammattikorkeakoulun sosiaali- ja terveydenhoitoalan oppilaitos ja kaupungissa tarjotaan myös monipuolista toisen asteen koulutusta. (Oulaisten kaupunki 2015k.)



Kuvio 4. Oulaisten kaupungin väestörakenne ikäryhmittäin 31.12.2013 (Suomen Tilastokeskus 2015)



Kuvio 5. Oulaisten kaupungin elinkeinorakenne 31.12.2013 (Suomen Tilastokeskus 2015)

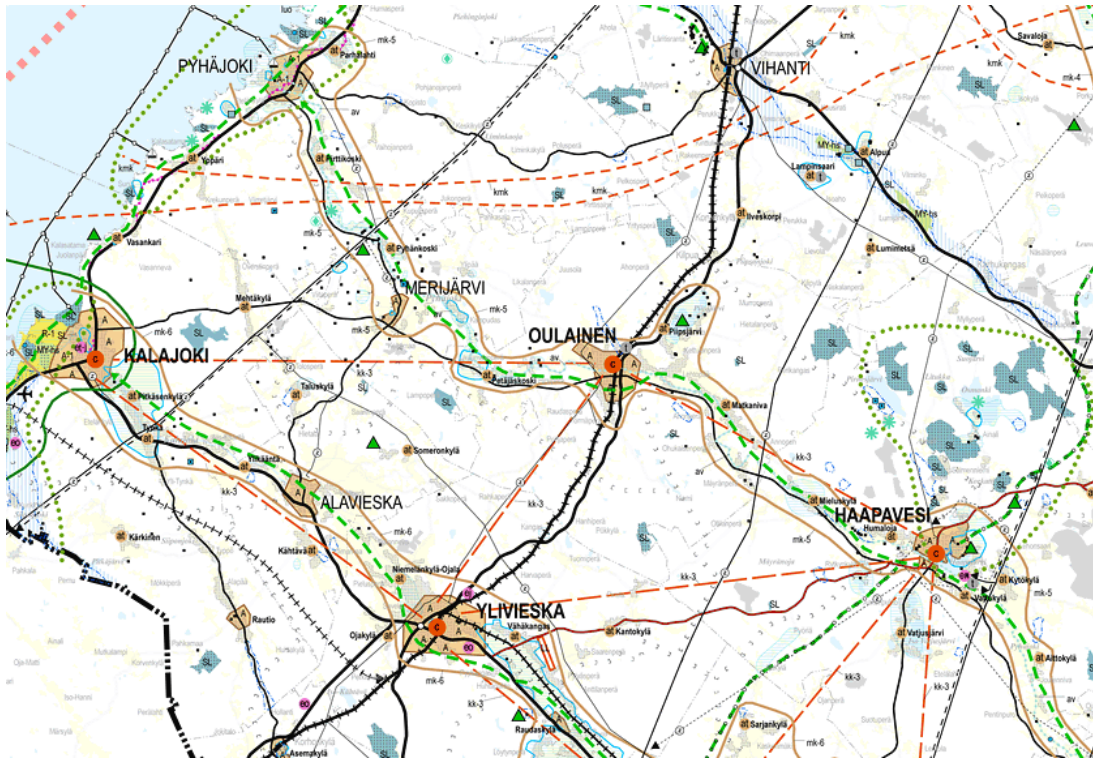
### 3.2 Maakuntakaava

”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla pyritään edistämään maakunnan strategista kehittämistä.” (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015.)

”Maakuntakaavassa on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä sellaiset aluevaraukset, jotka ovat tarpeen maakunnan kehittämisen kannalta. Kaavassa on osoitettu maakunnan aluerakenne, kaupunki- ja maaseutualueiden kehittämisvyöhykkeet, matkailun vetovoima-alueet, liikenneverkon ja logistiikka-alueiden kehittäminen, tuulivoima-alueita, luonnon monikäyttöalueita, virkistysreittejä, luonnonsuojelualueet ja kulttuuriympäristön arvoja.” (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015.)

Oulaisten kaupunki kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Oulun eteläiseen kaupunkiverkoston, jolla osoitetaan maakunnan eteläosan maaseutu-kaupunkien verkko, joka muodostaa Oulun eteläisen alueen aluekeskuksen ydinalueen (Kuvio 6). Maakuntakaavan ohjaa kunnan yleiskaavoitusta ja sitä kautta myös asemakaavoitusta. Kuntakaavoituksessa on huomioitava maakuntakaavan suunnittelu määräykset sekä aluevaraukset. (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015.)



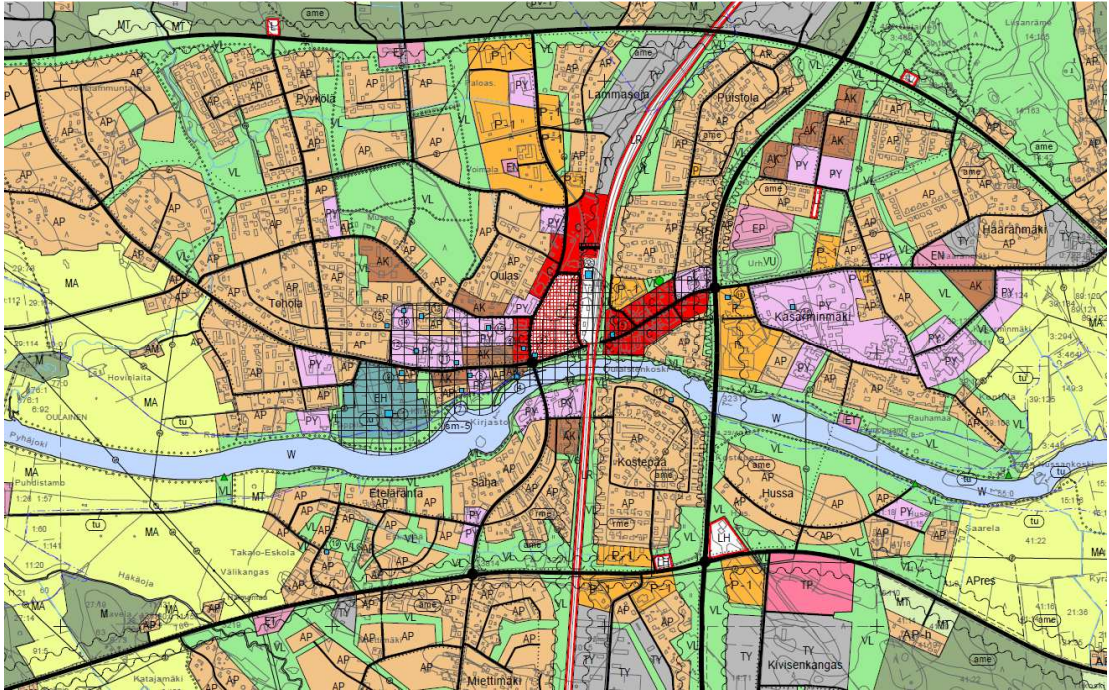


Kuvio 6. Maakuntakaava (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015)

### 3.3 Yleiskaava

Voimassa olevia yleiskaavoja on Oulaisissa kaksi kappaletta (Kuvio 7), vuonna 2002 kaupunginvaltuuston hyväksymä Oulaisten keskustan osayleiskaava (Liite 1) ja vuonna 2011 hyväksytty Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava (Liite 2). Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 44§ ja 72§ mukaisesti. Yleiskaavoitetun alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 56 km<sup>2</sup>. Oulaisissa on myös hyväksytty yksi tuulivoimaosayleiskaava jonka perusteella on tarkoitus rakentaa suoralla rakennusluvalla 9 tuulivoimalaa. Kaa- vasta on valitettu hallinto-oikeuteen ja kaava saanee lainvoiman vuoden 2015 aikana. Alkuvuonna 2014 on ryhdytty laatimaan Pyhäjoen rantaosayleiskaavaa ja tarkoituksena on kaavoittaa yhteensä noin 35 km rantaviivaa jonka kokonais- pinta-alaltaan noin 3450 ha. Yleiskaavoitus tehdään kahdessa vaiheessa, koska alue on erittäin laaja, ensimmäisessä vaiheessa kaavoitetaan jokivarsi kaupun- gin keskustasta itään Haapaveden rajalle jonka jälkeen keskustan länsipuoli

Merijärven rajalle. Ensimmäisen vaiheen tavoite aikataulu on, että kaava hyväksyttäisiin kaupunginvaltuustossa vuoden 2015 loppuun mennessä, kuluvalle valtuusto kaudella. Oulaisissa yleiskaava hankkeet on sidottu aina valtuustokauteen, istuvan valtuuston tahtotilan mukaiset yleiskaavahankkeet käynnistään ja hyväksytään samalla kaudella.



Kuvio 7. Keskustan osayleiskaavaa. (Oulaisten kaupunki 2015h). Lupa karttamateriaalin käyttöön Oulaisten kaupungin tekninen lautakunta 19.12.2013 § 121 (Oulaisten kaupunki 2015f)

### 3.4 Asemakaava

Alueiden yksityiskohtaista suunnittelua, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava (Kuvio 8). Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, maisemakuvan, hyvän rakentamistavan sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Oulaisten kaupungissa asemakaava-alueita on noin 1000 ha. Viimeisen kahdeksan vuoden aikana Oulaisissa on vahvistunut uutta asema-



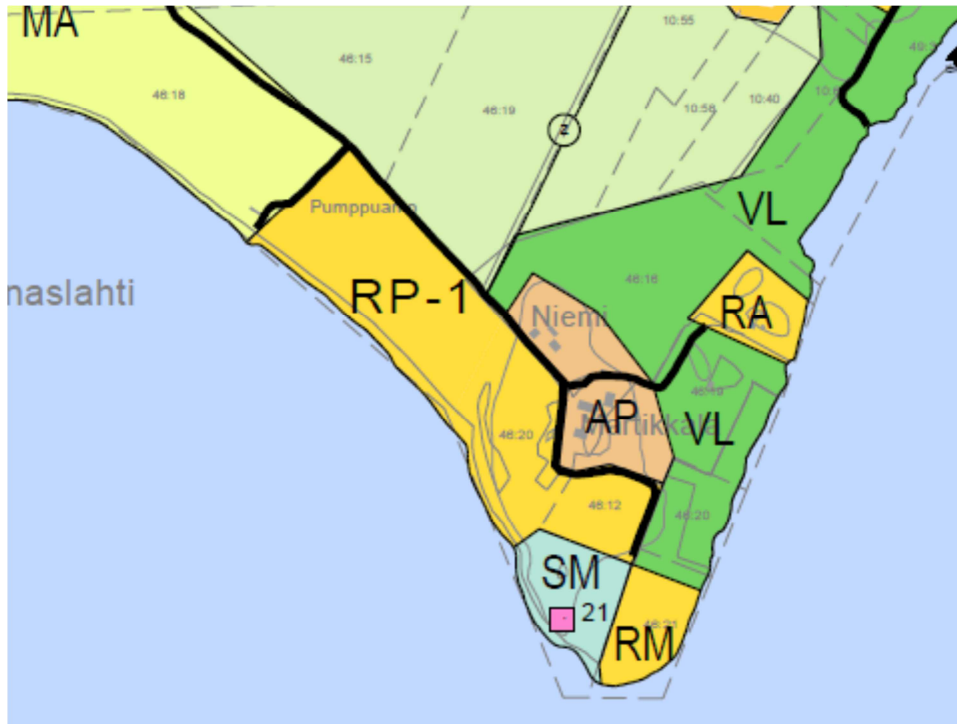
kaavoitettua aluetta noin 175 ha, josta suurin osa on ollut teollisuusaluetta Kivisenkankaan ja Aholan kaupunginosissa. Myös vuonna 2008 vahvistettu Halmeperän asemakaavan laajennos on vahvistanut kaupungin asuinrakentamiseen varattua tontti reserviä noin 68 uudella tontilla.



Kuvio 8. Asemakaavaa Oulaisten Hussan ja Kostepään kaupunginosista (Oulaistenn kaupunki 2015e)

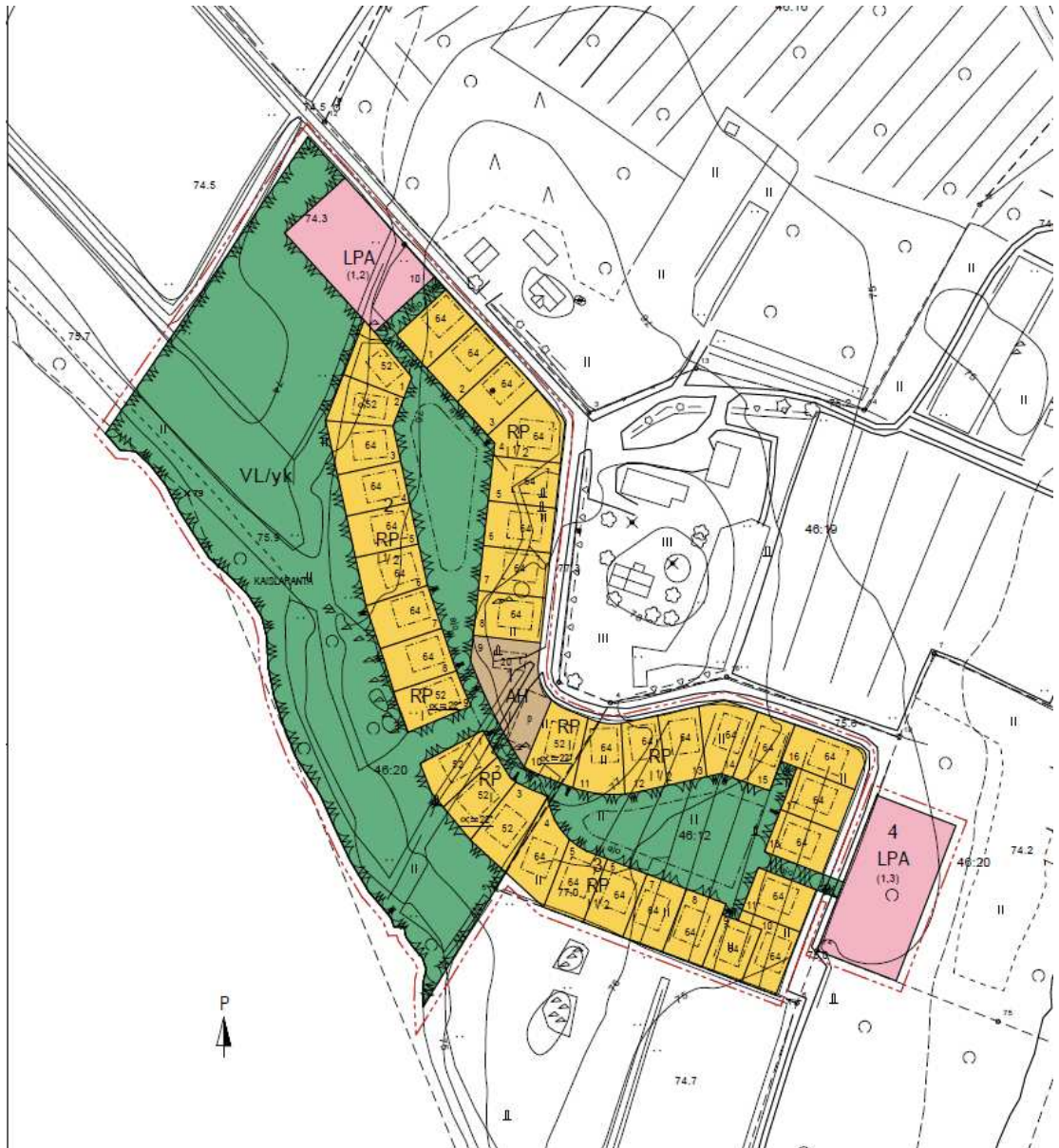
### 3.5 Ranta-asemakaava

Piipsjärvi-Lehtopää osayleiskaavaan on osoitettu siirtolapuutarhaa varten paltaviljelyalue (RP-1) kaupungin omistamalle maalle Hurnaslahden rannalle (Kuvio 9). Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus on edellyttänyt ranta-asemakaavan laatimista alueelle. Alue on viljelyskäytössä olevaa peltoa, minkä vuoksi se soveltuu siirtolapuutarha käyttöön erinomaisesti. Suunnittelualue rajoittuu voimassa olevan osayleiskaavan mukaiseen muinaismuistoalueeseen (SM), jonka mukaan niemessä sijaitsee kivikautinen asuinpaikka. Muinaismuistoalue on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle.



Kuvio 9. Ote Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavasta siirtolapuutarhakylästä (Oulaisten kaupunki 2015h)

Oulaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi alueelle ranta-asemakaavan joulukuussa 2012 (Kuvio 10) joka mahdollistaa 37 siirtolapuutarhamökin rakentamisen alueelle. Siirtolapuutarhatontit ovat vuokra-tontteja jotka kaupunki vuokraa alueelta hallinnoivalle yhdistykselle tai osakeyhtiölle jonka rakentajat perustavat. Siirtolapuutarhamökeistä on laadittu arkkitehdin toimesta tyyppipiirustukset ja rakentamistapaohjeet joidenka mukaan alueelle täytyy rakentaa. Alue tullaan liittämään kunnallistekniikan piiriin ja alueen toteuttaminen käynnistetään vasta kun riittävä määrä rakentajia on varannut tontin.



Kuvio 10. Ranta-asemakaava Piipsjärven siirtolapuutarhakylä (Oulaisten kaupunki 2015e)

## 4 MAAPOLITIIKAN KEINOT

### 4.1 Yleistä

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja maanluovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen ja yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaupungin maapolitiikka on työväline, jolla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteistä kaupungin maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien tasapuolinen kohtelu, kaupungin investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytykset tarpeelliselle asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle. (Oulaisten kaupunki 2004)

Kaupungin maapolitiikalla on suuri merkitys yleisen maanhinnan muodostumiseen kaupungissa. Aktiivisella ja hyvin hoidetulla maapolitiikalla kaupungin on mahdollista vaikuttaa paikallisten maamarkkinoiden hintatasoon ja välillisesti alentaa asumiskustannuksia. Hyvin hoidetulla maapolitiikalla turvataan edellytykset kaupungin kehittymiselle pitkälle tulevaisuuteen.

Kaupungilla on käytössään maapolitiikan hoitamista varten erilaisia lainsuomia keinoja ja sopimuksiin perustuvia vapaaehtoisia menetelmiä joiden lainsäädäntöä ja tarkoitusta selvitetään tämän työn aikana. Menetelmiä ovat: vapaaehtoinen maanhankinta, maankäyttösopimukset, kehittämiskorvaus, lunastaminen, etuosto, kehittämisaluemenettelyt, rakentamiskehotus, kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus, verotus ja tonttien luovuttaminen.

Kuntien harjoittaman maapolitiikka on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:ssä jossa todetaan, että kunnan maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 204/2015 1:5a.1 §)

## 4.2 Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Sen avulla turvataan tarpeellisen maan saaminen käyttöön oikeaan aikaan, oikealta paikalta, kohtuuhintaan. Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan asuin-, työpaikka-, palvelu- ja virkistysalueiden muodostamaa toiminnallista kokonaisuutta ja niitä yhdistäviä liikenneverkkoja sekä niiden tarvitsemia vesi-, tietoliikenne- ja energiahuoltoverkkoja. Yhdyskuntarakenne vaikuttaa kuntatalouteen muun muassa kunnallisteknisten verkostojen rakentamisen ja kunnossapidon sekä kunnallisten palveluiden järjestämisen kautta. Yhdyskuntarakenne muotoutuu vuosien saatossa asuin- ja työpaikka-alueiden, liikenneverkon ja kunnallistekniikan rakentamisen myötä ja sen perusrakenne säilyy jopa vuosisatojen ajan. Sen kehitys vaikuttaa koko seudun aluetalouteen sekä yritysten ja kotitalouksien kuluihin. Maanhankinnalla tarkoitetaan tässä tilanteessa vapaaehtoisia maakauppoja, lunastukset on käsitelty kohdassa 4.5 Lunastukset. (Koski 2008, 3,7.)

Oulaisten kaupunki on vuosittain hankkinut raakamaata vapaaehtoisin kaupun. Vuosittain kaupungin talousarviossa on varattuna noin 150 000 euroa maanhankintamenoihin, jotka vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä kohdennetaan tiettyihin strategisesti tärkeisiin alueisiin. Maanhankintamenot ovat tähän asti olleet varattuina vapaaehtoisin kauppoihin, lukuun ottamatta tiettyjen yhteisalueiden lunastuksia.

Oulaisten kaupungin maaomaisuus oli vuonna 2013 noin 1675 ha ja sen tasearvo noin 7,3 miljoonaa euroa. Oulaisten kaupungin maanomistus keskustan osayleiskaava-alueella on esitetty liitteessä 3. Viimevuosina raakamaata on hankittu kaupungille melko vähän (Taulukko 1). Raakamaa ei sisällä metsäkauppoja eikä puistomaakauppoja. Viimevuosina Oulaisten kaupunki on ostanut metsämaata sekä muutamia kiinteistöjä minkä vuoksi raakamaan hankintaan ei ole jäänyt määrärahoja ja tällä hetkellä tonttireservi on kaupungissa hyvä sekä kaupungilla on omistuksessaan raakamaata niin että uusia asuinalueita voidaan kaavoittaa omalle maalle tarpeen mukaan pikaisellakin aikataululla. Raakamaan



hankinta strategisesti tärkeiltä alueilta on pitkä prosessi maanomistajien kanssa ja neuvottelut saattavat kestää useitakin vuosia. Vuoden 2013 aikana on saatu päätökseen maanvaihtoneuvottelut valtion kanssa, millä Oulaisten kaupunki vahvistaa noin kolmella hehtaarilla aivan ydinkeskustasta maareserviään.

Taulukko 1. Oulaisten kaupungin hankkima raakamaa vuosina 2003–2013 (Oulaisten kaupunki 2015l)

Raakamaan hankinta vuosi	Hankittu raakamaan määrä/ Ha
2003	60,68
2004	10,20
2005	0
2006	0,61
2007	17,93
2008	0
2009	0
2010	0
2011	0
2012	2,89
2013	3,29

#### 4.3 Maankäytösopimukset

Julkisoikeudellisilla sopimuksilla kuten maankäytösopimus, voidaan kunnan ja maanomistajan välillä sopia yksityisen maan kaavoituksesta tai kaavan toteuttamisesta. Maankäytösopimusta käytettäessä kunta ei joudu lunastamaan/ostamaan kyseisiä maa- alueita vaan tekee sopimuksen maanomistajan kanssa maa-alueen kaavoittamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista. Molemmat osapuolet hyötyvät siten, että maanomistaja saa mailleen lainvoimaisen kaavan, mikä mahdollistaa maa-alueiden rakentamisen ja tonttien luovuttamisen eteenpäin. Kunta vastaavasti saa taloudellista apua kaavoituksen kustannuksiin ja kunnallistekniikan rakentamiseen. Tällä keinoin molemmat osapuolet



hyötyvät ja käyttämättömät maa-alueet saadaan hyötykäyttöön. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Maankäyttösopimusmenettely ei kuitenkaan ole uusille kasvusuunnille kaupungin kannalta ajateltuna hyödyllinen eikä suositeltavin vaihtoehto. Kaavoituksen arvonnousu siirtyy osittain yksityisille maanomistajille ja kaavojen toteutuminen on epävarmaa ja voi pahimmassa tapauksessa kestää vuosia. Maankäyttösopimukset ovatkin hyvä vaihtoehto kaavamuunnostilanteissa ja silloin, kun kunta omistaa pääosin kaavoitettavan alueen, jolloin yksityisen maanomistajan maat ovat pieni osa kokonaisuutta.

Maankäyttösopimuksia on säädelty maankäyttö- ja rakennuslain 91§:ssä seuraavasti:

*"Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.*

*Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.*

*Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.*

*Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla."* (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003 12:91b.1-4 §.)

Laki ei mahdollista kaavan sisällön sopimista maankäyttösopimuksessa, vain ainoastaan yhteinen tavoitetila voidaan sopimuksessa todeta. Käytännössä maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan ja kaupungin kesken yhdyskuntatekniikan rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisten yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille. Kaavaluonnoksen tai – ehdotuk-

sen nähtäville asettamisen jälkeen alueen maankäytölliset ratkaisut on molempien osapuolten nähtävissä, jolloin ennen kaavan viemistä eteenpäin on luonnollista sopia kustannusten jakamisesta. Kehittämisaaluekorvausvelvollisuudesta voidaan myös maankäyttösopimuksessa sopia siten, että maanomistaja ei ole velvollinen sitä suorittamaan jos hän osallistuu alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Oulaisissa on käytetty maankäyttösopimuksia muutamia kertoja ja se onkin oiva väline kehittää kaupunkia yhteistyössä maanomistajien kanssa. Ensimmäinen maankäyttösopimus tehtiin Oulaisissa vuonna 2003 ja se koski Etelärannan kaupunginosaa, tätä ennen on muutamia sopimuksia yritetty tehdä mutta ne eivät ole johtaneet tuloksiin. Tällä tavoin rakentamista päästään ohjaamaan jo hyvissä ajoin ja maankäyttösopimuksella saadaan maanomistajan ja kaupungin näkemykset maan kehittämisestä kohtaamaan.

Ennen maankäyttösopimuksen tekemistä laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus, missä sovitaan kaavoituksen kustannusten jakamisesta sekä osapuolten velvoitteista. Maankäyttösopimus allekirjoitetaan vasta kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja yleinen käytäntö Oulaisissa on ollut, että kyseisessä sopimuksessa maanomistaja luovuttaa yleiset alueet korvauksetta kaupungille, ellei kyseessä ole ensimmäinen asemakaava, jolloin katualueet siirtyvät jo lain mukaan ilman korvausta kaupungille. Lisäksi sopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksiin kuten esim. katujen ja viemärin rakentamiskustannuksiin.

Maankäyttösopimuksella ei voida sopia kaavan sisällöstä, mutta kaavan tavoitteista ja siitä mihin kaavoituksella pyritään, voidaan sopia. Maankäyttösopimukseen perustuvien kaavamuutosten osuus Oulaisissa tulee todennäköisesti lähivuosina kasvamaan, koska kaupungin keskustan rakennuskanta on suhteellisen iäkästä ja painetta vanhojen asemakaavojen uusimiselle tulee esille vuosittain.

#### 4.4 Kehittämiskorvaus

Asemakaavan osoitettu yhdyskuntarakentaminen (kadut, puistot, yleiset alueet, yms.) kuuluvat kunnan vastuulle. Kunta voi lakisääteisellä menettelyllä periä kaavasta merkittävää hyötyä saavilta maanomistajilta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Ensisijaisesti kunnan tulee pyrkiä maankäyttösopimuksin sopimaan kaavan toteuttamisesta yksityisen omistuksessa olevaa maata kaavoitettaessa. Kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat kaavasta merkittävää hyötyä. Kehittämiskorvaus on vaihtoehto silloin, jos maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuksesta ja kaavaprosessi on jo laitettu vireille ja se halutaan saattaa loppuun asti. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Kehittämiskorvauksesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:ssä:

*”Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (kehittämiskorvaus).*

*Tontin arvonnousu määritellään noudattaen soveltuvin osin, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, säädetään korvauksen perusteista.*

*Kehittämiskorvauksesta vähennetään 104 §:n nojalla korvauksetta luovutettavan katualueen arvo ja 105 §:n nojalla maanomistajalta perittävä katualueen korvaus.*

*Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä. Muulle maanomistajalle kehittämiskorvaus saadaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta.” (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003 12:91c.1-3 §.)*

Mahdollisuus kehittämiskorvauksen perimiseen täydentää kunnan maapoliittista keinovalikoimaa ja sen käyttömahdollisuus suhteessa muihin toimintamalleihin

on monipuolinen. Kehittämiskorvausmenettelyä voidaan soveltaa rinnan muiden maapoliittisten toimintamallien kanssa eikä se sulje pois kunnan mahdollisuutta tarvittaessa lunastaa alueita. Laki antaa mahdollisuuden vain siinä tilanteessa jos maanomistajan hyöty kaavoituksessa rakennusoikeuden määränä on yli 500 kerrosneliömetriä. Kehittämiskorvauksen rahallisena ylärajana on 60 % asema-kaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Kehittämiskorvausmenettely on aina toissijainen keino periä maanomistajalta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Koska ensisijaisesti kustannusten jakamisesta tulisi sopia, molempien sopimusneuvotteluosapuolten kannalta on hyvä, että epäonnistunut neuvotteluyritys myös todetaan yhteisesti. On myös huomioitava että kehittämiskorvauspäätös on aina valituskelpoinen siinä vaiheessa kun se määrätään, yleensä samalla kuin kaava hyväksytään, mikä voi johtaa pitkään valitus prosessiin maanomistajan taholta ja tätä kautta kaavan saattaminen lainvoimaiseksi voi viivästyä jopa vuosilla. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Kehittämiskorvauksen määrittämisen menettely on kytketty kaavan laatimiseen. Jotta kaavan toteuttamiskustannukset voidaan kohdentaa tonttikohtaisesti, voidaan kehittämiskorvausmenettelyä soveltaa vain kaavaan, jossa on hyväksytty tonttijako. Kehittämiskorvauksena on mahdollista periä myös kaavoituksesta aiheutuneet kustannukset kunnalle. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Oulaisissa ei ole koskaan käytetty kehittämiskorvausta. Ennen kaavoitusprosessin käynnistämistä on maanomistajan kanssa käyty neuvotteluja myös yhdyskuntatekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista. Kaavaprosessia ei ole lähdetty viemään eteenpäin ennen kuin neuvottelutulos yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksista on löytynyt. Neuvottelutulos kustannusten jakamisesta on yleensä yksi edellytys kaavamuuosprosessin käynnistämiseksi, neuvotteluvalttina on kaupungin monopoliasema kaavoituksessa.

Kehittämiskorvaus maapolitiikan välineenä tulisi Oulaisissakin ottaa harkintaan siinä vaiheessa jos tilanne sitä edellyttää ja neuvottelut venyvät turhan pitkiksi, etenkin siinä tilanteessa jos kaupungin yleinen tonttitilanne vaatii sitä. Huomioi-

tavan arvoinen seikka on, että vaikkakin kehittämisaluekorvaus määrätään, ei se poista kaupungilta lunastamisoikeutta.

#### 4.5 Lunastus

Kaupungin lainmukaiset lunastukset voidaan jakaa kahteen ryhmään, pakko-toimikeinoihin ja velvollisuuslunastuksiin, Oulaisten kaupungilla velvollisuuslunastukset ovat arkipäiväisiä toimenpiteitä jotka ovat käytännössä delegoitu viranhaltijalle joita ovat asemakaavan mukaisten katualueen kiinteistötoimitukset, haltuunotot ja katualuekorvaukset sekä asemakaavan mukaiset yleisten alueiden ostamiset. Velvollisuuslunastuksiin kuuluvat myös maankäyttö- ja rakennuslain 101§ mukaan kaikki sellaiset asema- ja yleiskaavan mukaiset alueet, jotka on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, jos maanomistaja ei voi kaavamääräysten takia käyttää aluetta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyväkseen. Tilannehan on hyvin selkeä asemakaavan osalta, katualueet siirtyvät kaupungin omistukseen ensimmäisen asemakaavan mukaisilla alueilla tai jos kyseessä on kaavamuutosalue, niin silloin ne ostetaan ja puistomaa-alueet hankitaan suoralla kaupalla. Huomattavasti hankalamman tulkinnan aiheuttaa yleiskaavassa rajoitetut alueet ja Oulaisissa korvaus- tai lunastusvelvollisuuden synnyttäviä yleiskaavoja on kaksi, Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava ja keskustan osayleiskaava. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

##### 4.5.1 Asemakaavan mukaiset velvollisuuslunastukset

Katualueen siirtymisestä kaupungin omistukseen säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 13 luvussa ”maanluovuttaminen ja lunastaminen” 92–95 §:ssä. Katualue siirtyy kaupungin omistukseen ensimmäisen asemakaavan mukaisilla alueilla ilman eri korvausta kiinteistönmuodostamislain mukaisella yleisen alueen lohkomistoimituksella. Katualueen ilmaislouutus velvollisuus ei koske välttämättä kokonaan yhden maanomistajan omistuksessa olevaa aluetta vaan katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta MRL 104 § mukaan siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai

on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Kyseisissä tapauksissa on ollut tulkintana soveltaa maanomistajan kannalta suopeampaa menetelmää. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 13:92–95.)

Velvollisuustunastuksena voidaan pitää myös asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden kuten puistojen ja virkistysalueiden hankkimista kaupungin omistukseen. Kaupungilla olisi myös MRL 96 § mukaan oikeus tunastaa puistomaa-alueita ja sellaisia tontteja, jotka on osoitettu kaupungin laitokselle tai muuhun kaupungin tarpeeseen. Kaupungille voi tulla myös tunastamisvelvollisuus siinä tapauksessa jos asemakaavassa osoitetaan esim. katualue olemassa olevan rakennuksen kohdalle tai kaavoitetulla katualueella sijaitsee jotain normaalia arvokkaampaa kuten rakennelmia, kaivo tai jokin erityinen etuus. Näissä tapauksissa voidaan toki soveltaa yhteistä sopimusta (kiinteistökauppa) tai vaihtoehtoisesti kaupunki joutuu hakemaan tunastuslain mukaista tunastustoimitusta, jossa riippumattomat toimitusmiehet arvioivat kyseisen alueen ja määrävää siitä korvauksen. Tunastustoimitusta käydään tarkemmin läpi tämän työn myöhemmässä vaiheessa. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Oulaisissa asemakaavan mukaisten yleisten alueiden hankinta on aina perustunut vapaaehtoiseen kauppaan. Puistomaan sekä katualueiden ostohinnoista on kaupunginvaltuusto vahvistanut liikkumarajat neliöhintojen osalta ja kauppohen tekeminen on delegoitu viranhaltijalle. Tunastustoimenpiteitä puistomaiden tai yleistenalueiden tonttien tapauksissa ei ole Oulaisissa käytetty eikä sitä ole katsottu tarpeelliseksi. Puistomaiden ostojen osalta on Oulaisissa toimittu yleensä maanomistajan aloitteesta ja ostohinnoista on päästy yhteisymmärrykseen.

Oulaisissa puistomaiden hinnoittelussa on pyritty maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, joten puistomaiden hinnoittelussa on viranhaltijalle annettu liikkumavaraa ja oman harkinnan käyttämisen mahdollisuus. Sama koskee myös katu-

aluekorvauksia silloin kun ylitetään ilmaisluvutusvelvollisuuden osuus tai kyseessä on muu kuin ensimmäinen asemakaava, jolloin kaupungilla on velvollisuus ostaa katualueet.

#### 4.5.2 Yleiskaavan mukaiset velvollisuuslunastukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43.1-2 §:ssä säädetään yleiskaavasta johtuvista velvollisuuslunastuksista kaupungille seuraavasti:

*"Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.*

*Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus)."* (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 5:43.1-2 §.)

Jos maa on MRL 43.2 § tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, on kunta velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Yleiskaavat joissa alueita on varattu valtion tarpeisiin, on näissä tapauksissa korvausvelvollinen kunnan sijaan.

Oikeusasteiden tulkintoja korvaus- ja lunastusvelvollisuuksista on olemassa useampia. Esimerkiksi oikeuskäytäntö on pitänyt kohtuullisena hyötynä sitä, jos kaavoitetulle maa- ja metsätalousalueelle on jäänyt käyttökelpoinen rakennus tai aluetta on voinut hyödyntää metsätalousskäytössä. Lisäksi korvausvelvollisuutta arvioitaessa on tutkittava onko maanomistajalla ollut mahdollisuus sijoittaa uutta rakentamista johonkin toisaalle omistamalleen maalle. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:stä johtuva lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea

maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia kuten esimerkiksi, että alueelle saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia tai rakennelmia. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Korvausvelvollisuutta syntyy siinä tapauksessa yleensä aina jos yleiskaavassa on määrätty rakentamisrajoitus, yleiskaava-alueella ei saa rakentaa niin että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Tällöin vaihtoehtona ei ole arvioida koi-tuuko maanomistajalle huomattavaa haittaa vai ei, vaan alue on lunastettava tai haitasta on maksettava korvaus. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Yleiskaavoitus on vuorovaikutteinen prosessi kunnan ja maanomistajien välillä, joten olisi hyvinkin kyseenalaista jos maanomistaja ei olisi kaavoitus vaiheessa ilmaissut halukkuuttaan rakentamiseen mailleen. On toki tilanteita jossa yleis-kaavan alueidenkäyttö ratkaisut ovat sellaisia, että ne eivät mahdollista raken-tamista, mutta näissä tapauksissa kunnat ovat yleensä tietoisia tekemistään ratkaisuksista ja niistä aiheutuvista korvausvelvollisuuksista. Hyvänä esimerkkinä voisikin olla tuulivoimayleiskaavojen asettamat rakentamisrajoitukset melu- ja välkealueille, näistä ei vielä oikeustapauksia ole missä kunta on evännyt raken-nusluvan tuulivoimalan suojavyöhykkeeltä ja maanomistaja olisi tämän perus-teella hakenut korvausta. Mielenkiintoista olisi nähdä miten oikeus tulkitsisi yleiskaavamääräyksiä ja lakia jos tuulivoimakaava on käytännössä toteutunut kun tuulivoimalat ovat rakentuneet ja kuka loppukädessä korvausvelvollisuudes-ta olisi vastuussa.

Oulaisissa vuonna 2011 hyväksytty Piipsjärven- Lehtopään osayleiskaava sekä keskustan osayleiskaava luovat kaupungille edellä mainittuja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia velvollisuuksia. Kaavassa on osoitettu muun muassa yksityisten maa-alueita yleisten rakennusten alueeksi (koulut) jotka on varattu kaupungin omaa rakentamista varten. Yleiskaavoissa on myös suuria alueita varattu maa- ja metsätalouteen ja näille alueille kaavamääräys sallii vain ja ai-noastaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista.



Oulaisissa keskustan osayleiskaava mukaisille maa- ja metsätalousalueille on vuosien saatossa haettu suunnittelutarveratkaisuja uusille omakotitaloille. Kaupunki on luvut yleensä aina myöntänyt mutta niistä on alueellinen ELY-keskus valittanut ja ne ovat kaatuneet hallinto-oikeudessa. Korvausvaateita päätöksistä ei ole tullut, koska rakentaminen on yleensä järjestynyt luvanhakijan omistamalle toiselle alueelle. Yleiskaavojen mukaisten julkista rakentamista palvelevien alueiden hankinnassa helpoin keino lunastusvelvollisuuden poistamiseen olisi suora kauppa maa-alueista, mutta monesti näissä ei maanomistajan ja kunnan näkemys alueen arvosta kohtaa. Yleiskaavan mukaisia velvollisuuslunastuksia tai korvausvaateita ei ole Oulaisissa ollut.

#### 4.5.3 Lunastuslupamenettely

Kaupungilla on mahdollisuus saada maankäyttö- ja rakennuslain 99 § mukaan lunastuslupa ympäristöministeriöltä raakamaan hankintaan yhdyskuntarakentamista ja muita tarpeita varten. Myös MRL 100 § mukainen lunastuslupa mahdollistaa maan lunastamisen kaavan toteuttamista varten.

*MRL 99 § ”Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 13:99.1 §.)*

*Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.” (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 13:99.2 §.)*

*MRL 100 § ”Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.” (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 13:100.1 §.)*

Lunastuslupa yhdyskuntarakentamista varten on yksi järeimmistä kunnan maapolitiikan keinoista. Lunastusluvalla taataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu siinä tilanteessa jos yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävästä maa-

alueesta ei päästä maanomistajan kanssa neuvottelemalla yhteisymmärrykseen ja neuvottelut kariutuvat hintaan. Lunastaminen tapahtuu kiinteistötoimituksella, jossa lunastettavasta alueesta maksettava korvaus määräytyy käyvän hinnan mukaan, mikä turvaakin maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Lunastamismahdollisuus on aina kaupungin oman harkinnan mukaista. Lunastuslupa perustuva lunastaminen on suhteellisen pitkä prosessi ja vaatii huolellista valmistelua asian suhteen. Kaupungin toimivaltaisen hallintoelimen lunastuslupahakemuspäätöksestä ei voi valittaa, koska se on luonteeltaan valmisteleva päätös. Vastaavasti lunastustoimituksesta on mahdollista valittaa. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 100 § mukainen kaavan toteuttamista helpottava lunastus on tarkoitettu lähinnä toteutumatta jääneille asemakaavan mukaisille korttelialueille esimerkiksi siinä tilanteessa jos maanomistaja ei ole suostunut tonttejaan myymään tai ne eivät ole menneet kaupaksi. Menetelmä on harvoin käytetty. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 99.1 §:n mukaan ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Lunastaminen on mahdollista myös kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, joilla kaavan laatiminen ei ole vireillä. Tapauksessa jossa lunastusta haetaan ennen kaavoitusta, on luvanhakijalla selvityselvöllisyys luvan myöntämisperusteista muilla kuin alueen kaavoitukseen liittyvillä perusteilla. Perusteita voivat olla esimerkiksi vähäinen raakamaavaranto tai yleinen tarve. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Lunastuslaissa ilmeneviä pakkolunastusoikeuden yleisiä oppeja voidaan soveltaa MRL:n säännöksiä täydentävinä. Rakennuspoliittista lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastusuhan alla oleva alue voidaan jollain muulla tavalla saada haltuun kuten esimerkiksi vapaaehtoisella kiinteistökaupalla. Lunastuslupaa haettaessa on lunastuslain mukaan esitettävä selvitys, jonka nojalla voidaan

arvioida lunastuksen tarpeellisuus tai todeta lunastusoikeuden olemassaolo (selvitysvelvollisuus). (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 99.1 §:n mukainen rakennuspoliittinen lunastus siis mahdollistaa lunastaa maata kaikkia yhdyskuntarakentamisen tarkoituksia varten, paitsi rakennustonteiksi erilaisiin käyttötarkoituksiin, katuja, puistoja ja muita tarpeita, kuten venesatamia ja jätevedenpuhdistamoja varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 99.3§ mukainen yleiskaavaan perustuva lunastus on aina ensisijainen vaihtoehto verrattuna rakennuspoliittiseen lunastukseen. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Ympäristöministeriö voi MRL 99.3 §:n nojalla myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu

- liikenneväyläksi
- asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen sekä
- alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin.

Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. Lunastettaessa yleiskaavan toteuttamisen perusteella on menettely ja selvitysvelvollisuus huomattavasti kevyempi kuin rakennuspoliittisessa lunastuksessa, koska tässä tapauksessa yleiskaava toimii suoraan lunastuksen perusteena. Edellytyksenä on kuitenkin, että lunastettavaa aluetta tarvitaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Lunastaa on mahdollista yleiskaavassa osoitettuja asuinrakentamiseen varattuja alueita sekä yhdyskuntarakentamisella tarkoitettuja asuntoalueen yhteyteen rakennettavia työpaikkoja, asuntoalueen tarvitsemia palveluita ja muuta näiden kaltaisia palveluja eli käytännössä kaikkea mahdollista jos vain tarve sitä edellyttää. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Rakennuspoliittisen (MRL 99.1§)- ja yleiskaavan mukaisen (MRL 99.3§) lunastuksen erona on lunastusprosessi ja se millä perusteella niihin voidaan ryhtyä. Rakennuspoliittisen lunastuksen selvitysvelvollisuus lupaa haettaessa on paljon suurempi kuin yleiskaavaan perustuvan lunastuksen. Rakennuspoliittisella lunastuksella voidaan maata lunastaa kaikkea muuta varten paitsi rakennustonteiksi kun taas yleiskaavan mukaisella lunastuksella voidaan lunastaa maata rakennustonteiksikin. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Oulaisissa lunastuslupamenettelyä ei ole koskaan käytetty, mutta harkittavaksi tulisikin olisiko menetelmä hyödyllinen yleiskaavan mukaisia strategisesti merkittäviä ja isoja alueita hankittaessa. Yleiskaavan mukainen (MRL 99.3 §) lunastuslupa prosessi on kevyempi verrattuna rakennuspoliittiseen lunastamiseen (MRL 99.1 §) ja sillä voidaan lunastaa yleiskaavan mukaisia asuinpienaloalueita (AP) esimerkiksi Oulaisten keskustan osayleiskaava-alueella. Monestikin maanomistajan ja kaupungin näkemys maanarvosta ei kohtaa ja maanomistaja jää odottamaan alueen asemakaavoitusta toivossa että asemakaavoitetusta tontista saa paremman kauppahinnan kuin yleiskaavoitetun maan myymisestä kaupungille. Lisäksi maanomistajilla on tunneperäisiä arvoja maitaan kohti jotka vaikuttavat hintapyyntöön korottavasti.

Maanomistajat eivät yleensä ymmärrä mitä rahallista investointia kaupunki joutuu tekemään kun aluetta lähdetään asemakaavoittamaan. Itsessään kaavoitus maksaa ja asemakaava tuo kaupungille enemmän velvoitteita kuin yleiskaavoitettu alue muun muassa katujen rakentaminen ja kunnossapito sekä viemäriverkoston laajentaminen. Yleiskaavaan perustuvalla lunastuksella voidaan myös hillitä hallitsematonta maan-arvon nousua, koska lunastus tapahtuu aina toimituksessa ja maan arvon arvioita on tekemässä ulkopuolinen henkilö ja hinta määräytyvät aina käyvän arvon mukaan. Maan arvo vaikuttaa myös välillisesti uudisrakentamisen kustannuksiin ja täten asuntojen hintoihin. Jos asiaa ajatellaan vielä pidemmälle, on hintapolitiikalla vaikutusta myös asuntojen reaaliarvoihin ja täten myös vakuusarvoihin.

Lunastaminen on aina poliittinen päätös jota ei pidä kevyin perustein tehdä, mutta kaupungin kehityksen kannalta asioita pitäisi pystyä tarkastelemaan pitkällä aikajänteellä eteenpäin. On selvää, että pienen kaupungin organisaatio ei ole ”kasvoton” kuten ehkä suurkaupungeissa, missä asiat eivät henkilöidy, mutta mielessä pitäisi pystyä pitämään että kaupunkilaiset ovat valinneet edustajansa tekemään myös arkoja päätöksiä kaupungin edun mukaisesti.

#### 4.6 Etuosto

Etuosto on lakiin (Etuostolaki) perustuva kaupungin maapolitiikan väline. Kaupungilla on etuosto-oikeus myytyyn kiinteistöön kaupungin rajojen sisällä myyjän ja ostajan sopimalla kauppahinnalla ja muilla myyjän ja ostajan sopimilla ehdoilla. Etuostoa käytettäessä kaupunki asettuu kaupassa ostajan rooliin ja saa kiinteistön omistukseensa kauppakirjan mukaisin ehdoin. Etuostoa on yksi tärkeimmistä maapoliittisista keinoista, koska se on poliittisesti lunastuslain mukaista lunastusta kevyempi keino jossa maan myyjän asema on turvattu. Maan myyjän oikeusasema etuostoa käytettäessä on turvattu, koska myyjä saa aina samat etuudet ja korvaukset kuin yksityiselle myytäessä, ainoastaan ostajapuoli vaihtuu. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Kaupungilla on etuosto-oikeus kiinteistökaupoissa, joilla tarkoitetaan sellaista vastikkeellista luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan. Tämä tarkoittaa sitä, että pääosa maanvaihdosta ja lahjoista eivät anna oikeutta etuosto-oikeuden käyttämiseen, vain ainoastaan rahalla ostetut maa-alueet. Maanvaihdossa joihin kaupungilla on etuosto-oikeus tulee välirahaa olla käytettynä vähintään puolet kauppahinnasta. Oikeus koskee myös määräosia ja määrääloja kiinteistöstä. Vähimmäispinta-ala mihin etuosto-oikeus on 5000m<sup>2</sup>. Pinta-ala raja koskee myös eri luovutuskirjalla tapahtuviin kauppoihin sekä saman myyjän ja ostajan välisiin kauppoihin kahden vuoden aikana. Etuosto-oikeutta ei ole sukulaisten välisissä kaupoissa joissa ostaja voisi perintökaaren mukaan periä myyjän tai ostaja on tällaisen henkilön puoliso.

Etuoston käyttäminen tulee aina olla perusteltua kaupungin yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelukäyttöä varten. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Kaupunki saa tiedon alueellaan tapahtuvista kiinteistökaupoista kaupanvahvistajien tekemien kiinteistönluovutusilmoitusten perusteella automaattisesti. Nykyisin kiinteistökauppa on mahdollista tehdä sähköisesti jolloin kaupanvahvistajaa ei tarvita, näissä tapauksissa kaupunki saa ilmoituksen automaattisesti kiinteistökaupasta Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupan verkkopalvelusta. Kaupungilla on kolme kuukautta aikaa kiinteistökaupan tekohetkestä tehdä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä. Päätösvaltaa tässä asiassa käyttää kaupunginhallitus.

Etuostoa ei ole Oulaisten kaupungissa koskaan käytetty. Etuoston käyttäminen on ollut muutama vuosi sitten hyvinkin lähellä kun kaupungin keskeiseltä paikalta myytiin useamman hehtaarin kokoinen maa-alue. Tuolloin kaupunginhallitus mietti asiaa, mutta päätyi kuitenkin etuoston käyttämättä jättämiseen, koska tuolloin ajateltiin, että alue lähtisi yksityisvetoisesti kehittymään ja alueelle laadittaisiin asemakaavan muutos. Toisin on kuitenkin käynyt, alue on edelleenkin entisellään ja neuvottelut maanomistajan kanssa ja maankäyttösopimuksesta ovat kariutuneet kustannus erimielisyyksiin. Kaavoitus sopimus ja kaavaluonnos on alueelle tehty, mutta luonnos ei ole ollut nähtävillä koska asiaa ei viedä eteenpäin ennen kuin kustannusten jakamisesta on päästy maanomistajan kanssa yhteisymmärrykseen. Uusissa neuvotteluissa ei ole päästy kaavarunkoa pidemmälle. Kyseisessä tilanteessa olisi pitänyt kuitenkin näin jälkeinpäin ajateltuna toimia toisin ja käyttää etuosto-oikeutta ja jalostaa kaavalla maa itse eteenpäin luovutettavaan kuntoon.

Päättäjillä tulisi etuosto-oikeus tilanteissa pitää mielessä että myyjän asema on aina kyseisissä tilanteissa turvattu, koska kaupunki menee kauppaan väliin samoilla ehdoilla kuin yksityinen myisi yksityiselle, ehdothan ovat olleet molempia osapuolia tyydyttävät joten myyjän asema ei etuostoa käytettäessä heikkene lainkaan. Varsinkin kiinteistökaupoissa, jotka ovat kaupungin yhdyskuntakehi-

tyksen kannalta merkittäviä, tulisi ehdottomasti käyttää etuosto-oikeutta, koska nyt on jo esimerkkinä tapaus miten voi käydä jos väliin ei uskalleta mennä.

Etuostolaki säätelee etuosto-oikeuden käyttämistä ja turvaa myös myyjän ja ostajan välistä suhdetta ja yleensä kaupanosalpuolet ovat tietoisia kaupungin etuosto-oikeudesta kiinteistökauppaa tehtäessä. On varmasti tilanteita jossa ostaja ja myyjä ottavat tietoisien riskien ja kokeilevat huomaako kaupunki tehtyä kauppaa, kuten varmaankin edellä mainitussa esimerkki tapauksessa. Toisaalta myyjä ja ostaja voivat hankkia kaupungilta ennakoilmoituksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä joka on kyseiseen kauppaan voimassa kaksi vuotta.

Etuostolaki ei mahdollista kaupungin väliin tuloa kiinteistökaupoissa jotka ovat sukulaisten välisiä tai ottaen huomioon ostajan ja myyjän välisen suhteen (kohtuullisuuden harkinta) kuten tapauksissa jossa ostajana on yrityksen pitkäaikainen työntekijä tai kasvattilapsi. Myös kiinteistökaupat joissa teollisuusyritys hankkii maata olemassa olevien teollisuusrakennusten lähettäviltä, voidaan pitää kohtuullisuus harkinnan piirissä, jolloin etuosto-oikeutta ei ole. Mielestäni etuosto-oikeus on yksi tärkeimmistä kaupungin maapoliittisista keinoista, koska se aina turvaa myyjän aseman kiinteistökaupassa eikä sillä aiheuteta kohtuutonta haittaa kenellekään ja sen käyttäminen tulee aina perustua yhdyskunta-kehitykseen. Etuostoa tulisi käyttää aktiivisesti ja määrätietoisesti.

#### 4.7 Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettelystä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 110–112§:ssä. Kehittämisalueella tarkoitetaan sellaista rakennettua aluetta jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueena voi myös olla rakentamaton alue milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä

edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Kehittämisalueeksi nimeäminen tapahtuu määräajaksi maksimissaan 10 vuodeksi.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 15:110–111.1-4 §.)

Kehittämisalueeksi nimeäminen tuo alueelle erityisjärjestelyjä joista säädetään Maankäyttö- ja rakennuslain 112§ssä seuraavasti:

*”Kehittämisalueilla voidaan sen estämättä, mitä tässä laissa tai muualla laissa säädetään, päättää sovellettaviksi seuraavia erityisjärjestelyjä:*

*1) alueen toteuttamisvastuu 84 (kadunpito) ja 90 §:ssä (muiden yleisten alueiden toteuttaminen kuin katualueiden) tarkoitetuilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;*

*2) asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely, siten kuin siitä erikseen säädetään, milloin jakamiseen tämän lain säännöksistä poikkeavalla tavalla on olosuhteista johtuen erityistä syytä;*

*3) kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin;*

*4) kunnalla on etuosto-oikeus etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta; sekä*

*5) alueelle suunnataan erityisiä tukitoimia sen mukaan kuin niistä valtion tukitoimien osalta asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.”* (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1441/2006 15:112.1-6 §.)

Kehittämisalueeksi määrittäminen on kunnan tahdonilmaus alueen kehittämiseksi joka on rinnastettavissa kaavanlaatimispäätökseen. Kehittämisalueeksi kaupunki yleensä määrää alueen kaavanlaatimispäätöksen (asemakaavoitus, yleiskaavoitus tai kaavamuutos) yhteydessä tai alue voidaan määrätä kehittämisalueeksi vaikka alueella olisi jo ajantasainen kaava. Kehittämisalueeksi määrittäminen ei syrjäytä kaavan laatimiselle tai sen sisällölle asetettuja lain mukaisia velvoitteita vaan ainoastaan tuo kaupungille enemmän liikkumavaraa. Kehittämisalueeksi määrättäessä voidaan lakia soveltaa siten, että kaikkia oikeuksia ei sovelleta nimettävään alueeseen, esim. kadunpito voidaan edelleenkin säilyttää kaupungilla. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)



Kehittämisalueelle asetettavana tavoitteena voi olla esim. alueen kehittämisen edellyttämien yhdyskuntarakenteen kustannusten jakaminen hyötyjen suhteessa kunnan ja muiden maanomistajien kesken tai kehittämiskorvauksen periminen jos maanomistajalle koituu alueen kehittämisestä erityistä hyötyä joka ei ole suhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin. Kehittämisalumenettely kuulostaa hyvinkin samalta kuin mihin maankäytösopimuksella tähdätään, mutta kehittämisalueeksi nimetyllä alueella ei laadita sopimuksia vaan kustannukset määrätään tasapuolisesti eikä sopimuksia tehdä.

Sopimusmalli on toki ensisijainen vaihtoehto, mutta mielestäni jos kehittämisaluepäätökseen asti mennään, on sen jälkeen käytännössä pakkokeinot ainoa mahdollisuus alueen kehittämiseen. Yksi edellytys kehittämiskorvauksen perimiseen onkin se että maksuista ei ole päästy yhteisymmärrykseen. Lisäksi huomioitavaa on että kaupungilla on kehittämisalueeksi määrättyllä alueella etuosto-oikeus myös kiinteistökauppoihin joiden pinta-ala on alle 5000m<sup>2</sup>. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Oulaisissa kehittämisalumenettely tulisi ottaa tarkempaan harkintaan, menettelyä ei ole koskaan käytetty, Oulaisissa etenkin ns. entisellä Sotilaspiirin alueella jossa maanomistajien kanssa ei ole löydetty yhteisymmärrystä alueen tulevasta käyttötarkoituksesta ja kustannusten jaosta. Kehittämisaluepäätös ja siihen liittyvät kehittämiskorvauspäätökset ovat kuntalain 11 §:n mukaan valituskelpoisia, joten odotettavissa olisi jonkun vuoden mittainen oikeuskäsittely. Kaavaluonnos alueesta on jo laadittu mutta sitä ei ole asetettu julkisesti nähtäville vaan neuvottelut ovat kariutuneet lähinnä yhdyskuntatekniikan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kehittämisaluekorvausmenettely Sotilaspiirin tapauksessa olisi ainut keino saada aluetta kehitettyä jos neuvottelut sopimuksesta vielä kariutuvat. Tällä keinoin kaupunki saisi kaavoituksesta johtuvan hyödyn saajan myös osallistumaan yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksiin. Vaikkakin menettely johtaa valitukseen hallinto-oikeuteen, tulisi maapolitiikka pystyä harjoittamaan pitkällä aikajännteellä, jotta kaupungin monipuolinen asuntotonttitarjonta saadaan säilymään. Alueen kaavaluonnos sisältää niin kerrostalo- kuin rivitalotontteja, joita ei ole

tällä hetkellä Oulaisissa juuri tarjolla ja sijainniltaan alue on keskustan palveluista noin kilometrin päässä.

#### 4.8 Rakentamiskehotus

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:ssä säädetään rakennuskehotuksesta seuraavasti:

*”Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.”* (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 13:97.1 §.)

Rakentamiskehotuksilla edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista, aikaisintaan kahden vuoden kuluttua asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Tavoitteena on edistää rakentamista tyhjiksi jääneillä tai vajaasti rakennetuilla tonteilla. Rakentamiskehotus on ensisijaisesti maanomistajalle muistutus ja samalla myös pelote, koska kaupungilla on oikeus kolmenvuoden kuluttua rakentamiskehotuksen antamisesta lunastaa kehotuksen saanut tontti jos sitä ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Rakentamiskehotusprosessi kokonaisuudessaan maanomistajien kuulemisesta mahdolliseen lunastustoimitukseen voi kestää parhaimmillaan jopa kuusikin vuotta. Aika sisältää lakisääteisen rakentamisajan kolme vuotta kehotuksen antamisesta ja tontinomistajien kuulemiset sekä lunastustoimituksen vireilletulon. Ajallisesti prosessi on pitkä ja se tulisikin osata ajoittaa oikeaan aikaan. Prosessin aikana on myös mahdollista luopua kehotuksesta tontinomistajan esittämien perusteluiden vuoksi tai muutoin kaavallisen tai maankäytöllisen perusteen vuoksi. On kuitenkin selvää että tontinomistajien henkilökohtaisista syistä ei kehotusmenettelyä voi keskeyttää, koska tonttiakin tulee tarkastella maa-alueena eikä se saa henkilöityä. Kehotuspäätökset on annettava kokonaistarkastelun pohjalta ja suunnitelmallisesti tasapuolisuutta noudattaen. Prosessi on suunniteltava hyvin heti alussa, jotta mahdolliset lunastukset voidaan ottaa huomioon talousarvion laatimisessa hyvissä ajoin. (Suomen Kuntaliitto 2015a.)

Oulaisissa on rakentamiskehotusta käytetty kaksi kertaa vuonna 1984 ja vuonna 1999. Vuoden 1984 rakentamiskehotukset kohdistuivat 16 omakotitalotonttiin joista kaikki rakentuivat ja vuoden 1999 rakentamiskehotukset kohdistuivat 15 tonttiin, jotka eivät kuitenkaan rakentuneet määräajassa, mutta tontteja ei lunastettu. (Mikkola 2015.)

Oulaisissa rakentamiskehotukset tulisi ottaa osaksi maapoliittista ohjelmaa, koska niitä on jo aikaisemmin käytetty ja tulisi myös yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan käyttää jatkossakin. Kaupungin etu on jos tontit lähtevät rakentumaan, koska rakennetut tontit tuovat suuremmat kiinteistöverotulot, se lisää yhdyskuntarakenteen eheyttä ja kaavan toteutumista. Tonttimarkkinat ovat kuitenkin tällä hetkellä Oulaisissa niin hiljaiset yleisestä taloustilanteesta johtuen, että uudet rakentamiskehotukset eivät ole tarkoituksenmukaisia, koska asuinpientalotontti tarjonta kaupungissa on tällä hetkellä runsas niin kaupungilla kuin yksityiselläkin sektorilla. Rakentamiskehotuksen antaminen tulisi ajoittaa siihen hetkeen kun rakentaminen Oulaisissa vilkastuu, tällöin tontitkin menevät kaupaksi ja kehoitus on tarkoituksen mukainen. Väärään aikaan annetussa rakentamiskehotuksessa vaarana on tonttien hintatason vääristyminen, sillä tontteja voidaan alkaa myymään alennushinnoin, että niistä päästään eroon, vaikkakin kehoitus sitoo myös seuraavaa tontinomistajaa.

Rakentamiskehoitus on varsin lievä puuttumiskeino maanomistajan oikeuksiin. Sitä tulisi käyttää säännöllisin väliajoin sellaisiin tontteihin, jotka kaupunki pystyy lunastamaan ja se katsotaan tarpeelliseksi tonttikysynnän mukaan. Kaupungissa on rakentamattomia yksityisten omistuksessa olevia rivi- ja kerrostalotontteja, mutta ne eivät ole myynnissä eivätkä ilmeisesti ole rakentumassakaan lähiaikoina. Rakentamiskehoitus päätöstä tehdessä on muistettava, että mahdolliset tonttien lunastukset tapahtuvat parhaimmillaan vasta kuuden vuoden kuluttua ja mikäänhan ei lunastustoimituksen jälkeen estä kaupunkia tekemästä tonteille kaavamuutosta jos katsotaan, että alue olisi parempi johonkin muuhun käyttöön kuin asuin rakentamiseen.

#### 4.9 Kiinteistöverotus

Kiinteistövero on vuonna 1993 käyttöön otettu vero, joka korvasi silloiset asuntotulon verotuksen, kiinteistöjen harkintaverotuksen, katumaksun ja manttaalmaksun. Kiinteistöveron tuotto menee kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistövero koskee sekä maata että rakennuksia. Maa- ja metsätalousmaa, sekä vesialueet eivät kuulu kiinteistöveron piiriin, maatilojen rakennukset sen sijaan kuuluvat. (Suomen Valtionvarainministeriö 2015)

Kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön verotusarvosta. Kiinteistön verotusarvo määrätään varallisuuden arvostamisesta verotuksessa annetussa laissa edellisenä vuonna sovellettujen laskentaperusteiden mukaan. Kunnan kiinteistöveroprosenteista päättää vuosittain kunnanvaltuusto lain salliman vaihteluvälin puitteissa. Laissa erotetaan vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti ja yleinen kiinteistöveroprosentti, joka koskee maapohjaa ja muita rakennuksia kuin vakituksia asuinrakennuksia. Lisäksi kunta voi määrätä kiinteistöveroprosentin muille asuinrakennuksille (joita ovat lähinnä vapaa-ajan asunnot), voimalaitoksille ja ydinvoimalaitoksille sekä rakentamattomalle rakennuspaikalle. (Suomen Valtiovarainministeriö 2015)

Vuonna 2015 rajat, joiden välille kiinteistöveroprosentit voidaan lain mukaan määrätä, olivat seuraavat:

- yleinen kiinteistöveroprosentti 0,8 - 1,55
- vakituksen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti 0,37 - 0,80
- muiden asuinrakennusten 0,8-1,55, veroprosentti voi olla enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti
- Voimalaitosten kiinteistöveroprosentti enintään 2,85
- rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti 1,00 - 3,00

Oulaisissa kiinteistöveroprosentit vuonna 2015 ovat seuraavat:

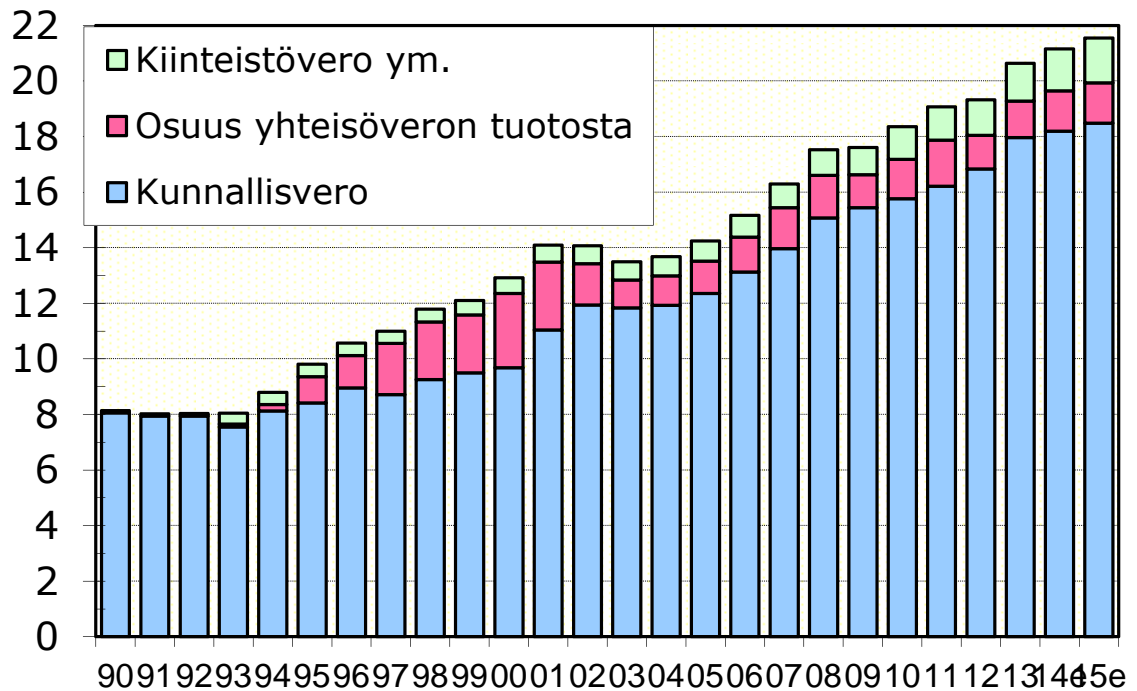
- yleinen kiinteistövero 1,15 %
- vakituinen asuinrakennus 0,65 %
- muu asuinrakennus 1,05 %

- Rakentamaton rakennuspaikka 3,00 %

Kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista ei kokonaisverotuloista ole kovin suuri (Kuvio 11). Vaikka kiinteistöveroprosentti nostettaisiin suurimpaan mahdolliseen arvoon, niin siltikään sen osuus muihin verotuloihin nähden ei huomattavasti kasvaisi näin pienessä kunnassa. Kuitenkin hajarakentamisen kustannuksia olisi hyvä jollakin keinolla kattaa. Ajatuksena asemakaava-alueiden ulkopuolisten kiinteistöjen kiinteistöveron nostaminen kunnan kulujen kattamiseksi voisi olla jonkinasteinen ratkaisu. Tähän asiaan onkin tullut tarkastelua kun kiinteistöjen ja maapohjan verotusarvoja on tarkastettu ja niitä on nostettu. Korotus ei lyhyellä ajanjaksolla vielä kunnan taloudessa näkyisi, mutta pidemmällä tarkastelulla (20–30 vuoteen) se alkaisi jo tuottaa tulosta. Miksipä korotettu kiinteistövero ei voisi toimia myös rakennettujen tonttien osalta ja etenkin haja-asutusalueella. Käytetäänhän kunnassa asemakaava-alueella rakentamattomilla tonteilla korotusta. Kuntalaiset luovat painetta päättäjille yleisten palvelujen lähentämisestä, joihin kunta voisi tällä keinolla vastata. Näin saataisiin rakentajat miettimään ja laskemaan todellisia asumisen kustannuksia ja ehkä ostamaan kunnalta sen tarjoamia tontteja asemakaava-alueelta.

Hajarakennusalueilla myös kiinteistön verotusarvo on pienempi, johtuen siitä ettei se ole kaava-alueella. Joten tämäkin on yksi syistä muuttaa kaava-alueen ulkopuolelle, säästää verotuksessa.

Kiinteistöverotuloja voidaan myös kasvattaa ilman veroprosenttien nostoa. Oulaisissa ei ole koskaan selvitetty onko kiinteistökanta mitä verotetaan ajan tasalla. Vuosittain ilmenee yleensä kun naapuriin ryhdytään rakentamaan rakennuslupaprosessin yhteydessä luvattomia sekä kiinteistöveroluettelosta uupuvia rakennuksia. Näiden läpikäynti systemaattisesti voisi nostaa verotuloa huomattavastikin. Tätä varten olisi syystä laatia oma projekti jonka aikana käytäisiin olemassa oleva rakennuskanta läpi ja lisättäisiin kiinteistöveron piiriin sieltä puuttuvat rakennukset. Kustannuksia työstä luonnollisesti aiheutuu, mutta pitkällä tähtäimellä se varmasti maksaa itsensä takaisin.



Kuvio 11. Suomen kuntien verotulot 1990–2015 miljardia euroa, vuodet 2014–2015 ovat ennusteita (Suomen Kuntaliitto 2015b)

#### 4.10 Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

Kaupungilla on oikeus määrätä asuntotarkoitukseen asemakaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle muita korkeamman erillisen kiinteistöveroprosentin. Veroprosentin vaihteluväli on 1,00–3,00 %, rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistöveroprosentti ei koske lomarakennuspaikkoja. Veroa ei ole pakko määrätä vaan tällöin rakentamattomia rakennuspaikkoja verotetaan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan.

Oulaisissa on käytössä korotettu veroprosentti ja sen on määrätty 3,00 %:n. Korotettu kiinteistöveroprosentti on lievempi keino saada rakentamattomia tontteja rakentumaan kuin rakentamiskehoitus. Toisaalta Oulaisissa tonttien verotusarvot ovat varsin pieniä verrattuna kasvukeskuksiin kuten Ouluun. Asuinrakennustonttien verotusarvot Oulaisissa pääsääntöisesti vaihtelevat välillä 4000–7000 euroa mistä johtuen korotetun kiinteistöveron merkitys ei ole kovinkaan suuri rahallisesti maanomistajalle. Yleinen kiinteistövero prosentti Oulaisissa on

1,15 prosentti, joten eroa rakentamattoman rakennuspaikan korotettuun kiinteistöveroprosenttiin on 1,85 prosenttiyksikköä.

Korotetun kiinteistöveronpiirissä olevia rakentamattomia rakennuspaikkoja on kaupungissa vuoden 2014 tammikuussa yhteensä 126 kappaletta (Taulukko 2). Korkeammaksi määrätyllä kiinteistöverolla ei ole kaupungin talouden kannalta suurtakaan merkitystä, mutta psykologinen vaikutus tontinomistajiin on sitäkin suurempi, joka mahdollisesti kannustaa rakentamaan tontin tai sitten myymään sen eteenpäin jollekulle toiselle rakennettavaksi.

Taulukko 2. Oulaisten kaupungin korotetun kiinteistöveron piirissä olevat rakentamattomat rakennuspaikat kaavamerkinnöittäin 2015 (Oulaisten kaupunki 2015m)

<b>Kaavamerkintä</b>	<b>Määrä/kpl</b>	<b>Prosentuaalinen osuus</b>
AO (erillispientalo)	111	88 %
AL (asuin- liike- ja toimistorakennus)	2	1,5 %
AR (rivitalot)	9	7,5 %
AP (asuinpientalot)	2	1,5 %
AKR (rivi- ja asuinkerrostalo)	2	1,5 %
Yhteensä	126	100%

## 5 MAANLUOVUTUS

Kaupungin maanluovutuksen tarkoituksena on turvata riittävä, oikea-aikainen sekä kohtuuhintainen tonttitarjonta. Maanluovutus voi tapahtua joko maanvuokrauksella tai maanmyynnillä. Oulaisissa maata on luovutettu pääsääntöisesti myymällä ja vuokrausmuoto on vain poikkeustapauksissa. Vuokraustapauksissa vuokrattu alue on tarkoitettu laidunmaaksi tai jotain muuta toimintaa kuin asumista varten, lukuun ottamatta kaupungin vuokrataloyhtiön Oulaisten Amiraali Oy:n rakennuskohteita. Teknisen keskuksen toiminnallisiin tavoitteisiin on kirjattu, että asuinrakennuspaikkoja kaupungilla tulisi luovuttaa 10 kappaletta vuosittain. Tavoitteisiin on vuosittain melko hyvin viimeisen kymmenen vuoden ajan päästy, koska tarjolla on ollut myös vaihtoehtoja asemakaavatonttien lisäksi. Taulukossa 3 on esitetty luovutettujen asemakaavatonttien ja muiden rakennuspaikkojen määristä viimeiseltä kymmeneltä vuodelta.

Taulukko 3. Oulaisten kaupungin myymien asemakaavatonttien ja rakennuspaikkojen lukumäärä ajanjaksolla 2003–2013 (Mikkola 2015)

<b>Luovutus vuosi</b>	<b>Luovutettujen tonttien ja rakennuspaikkojen lukumäärä/ kpl</b>
2003	17
2004	8
2005	11
2006	12
2007	9
2008	7
2009	3
2010	11
2011	3
2012	12
2013	4
<b>Yhteensä</b>	<b>97</b>

Taulukosta 3 ja Oulaisten kaupungin rakennusvalvonnan tilastoista voidaan todeta että kaupungilla on noin 40 % markkinaosuus uusien rakennuspaikkojen



myynnistä. Rakennuslupatilasto ei tosin sisällä rivitalo- ja kerrostalojen rakennuslupamääriä, mutta kerrostaloja ei viimeisen kymmenen vuoden aikana ole valmistunut kuin muutamia ja samoin rivitalojen osuus on myös marginaalinen.

### 5.1 Asuinrakennustontin ja asuinrakennuspaikat

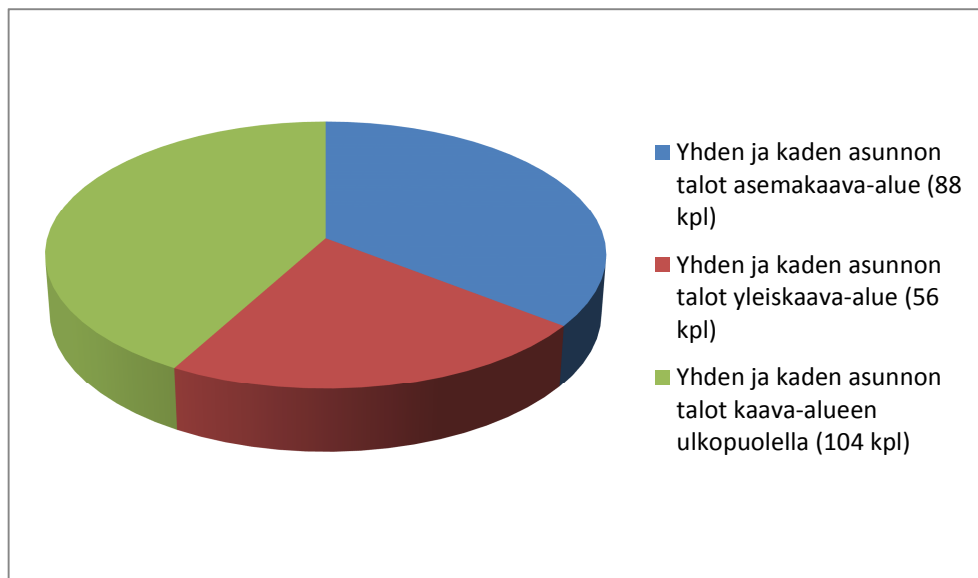
Oulaisten kaupungilla on myynnissä tällä hetkellä noin 50 kappaletta asuinrakennustontteja ympäri kaupunkia joiden koko vaihtelee noin 800m<sup>2</sup>:stä aina reiluun 2000m<sup>2</sup>:n. Eniten vapaina olevia tontteja on uusimmalla Halmeperän asemakaava-alueella ja Hussan alueella. Halmeperän alueella sijaitsevat suurimmat noin 2000m<sup>2</sup> suuruiset tontit ja Hussan alueella suurin osa vapaana olevista tonteista on alle 1000m<sup>2</sup>. Tonttien hinnat vaihtelevat noin 4€:sta 8€:n ja kalleimmat neliöhinnat ovat Hussan alueella. Asemakaavatonttien lisäksi tarjolla on haja-asutusalueelta Petäjäskoskelta 5000m<sup>2</sup> suuruisia määräaloja jotka ovat peruja 2000-luvun ”tonnin tontti” kampanjasta. Tapauskohtaisesti kaupunki on myös myynyt muualta omistamistaan maa-alueista määräaloja asuinrakentamista varten haja-asutusalueilta, tosin vähenevässä määrin viime vuosina.

Kaupungin toiminnallisiin tavoitteisiin on kirjattu että asuntotonttien ja asuinrakennuspaikkojen tarjonta tulee olla monipuolista. Kaupungilla on ollut Petäjäskosken haja-alueen rakennuspaikkojen lisäksi tarjolla myös Matkanivasta rakennuspaikkoja, jotka on myyty ja ne ovat rakentuneet. Oulaisissa on huomattavissa että rakentuminen keskittyy asemakaava alueen ulkopuolelle ja kun rakentajilta on kysynyt syytä miksi he eivät rakenna keskustaan on poikkeuksetta vastaus ollut se että tontit ovat liian pieniä. Tilastokeskuksen mukaan Oulaisissa vuonna 2012 lapsiperheen keskikoko on ollut 4,63 kun vastaavasti kokomaan keskiarvo on ollut kyseisenä vuonna 4,14.

Suuri perhe koko osaltaan selittää syytä siihen miksi pienet asemakaavatontit eivät kiinnosta kun talon pitää olla suuri niin, tontille ei pihamaata jää paljoakaan jäljelle. Toisaalta Oulainen on maaseutukaupunki jossa on aina totuttu elämään väljästi ja pienet keskustatontit eivät tästä syystä kiinnosta kun tarjolla on myös suurempia rakennuspaikkoja kohtuullisella hinnalla tarjolla.

Vuoden 2003 jälkeen vuoden 2013 loppuun mennessä uusia lupia asuinrakennuksille on myönnetty lajiteltuna kuvion 12 mukaisesti eniten määrällisesti alueelle missä ei ole kaavaa. Myönnettyjen rakennuslupien tilastosta voidaan todeta että noin 40 % uusista rakennuksista on sijainnut yleis- ja asemakaava-alueiden ulkopuolella. Näitä 40 % ei kaupunki ole pystynyt ohjaamaan hallitun yhdyskuntarakenteen kehityksen alueille. Luku on prosentuaalisesti melko suuri, mutta määrällisesti taas se ei ole kovinkaan paljon, ottaen huomioon rakentamisen kokonaisvolyymiin.

On totta, että jokaiselle kaupungin kylälle ei voida laatia kaavaa, koska kaava voi toisaalta mahdollistaa mutta pienissä kylissä se myös voidaan kokea rajoittavanakin tekijänä. Oulaisissa on jokaisella kylällä (Petäjäskoski, Lehtopää, Matkaniva) oma kyläkoulu, viimeisimpänä kouluna on valmistunut syyslukukaudella 2014 aloittanut Piipsjärven koulu. Ehdottoman tärkeää on, että kylät pysyvät elinvoimaisina ja kouluille riittää oppilaita. Maapolitiikan keinoilla voidaan myös vaikuttaa tähän asiaan negatiivisesti, mutta etenkin ohjaus ja neuvonta korostuvat näissä tilanteissa tärkeimmäksi maapolitiikan keinoksi.



Kuvio 12. Uusien yhden ja kahden asunnon rakennusten rakennuslupien määrä alueittain 1.1.2003–31.12.2013 (Oulaisten kaupunki 2015j)

On selvää, että ei ole kaupungin tarkoituksen mukaista lähteä hajauttamaan yhdyskuntarakennetta pois kaupungin keskustasta, mutta asiaa tulisiakin miettiä

miten rakenteen hajautumisen saisi kuriin. Yleiskaavalla on ratkaistu Piipsjärven-Lehtopään alueen yhdyskuntarakenne ja keskustan alue. Keskustan osayleiskaavan mukaiset asuinpientaloalueet alkavat olla täynnä, koska kaava on hyväksytty vuonna 2002. Osayleiskaavassa osoitetut AP-alueet (asuinpientalovaltainen alue), jotka ovat olleet yksityisen omistuksessa, ovat pääosin rakentuneet suunnittelutarveratkaisilla.

Oulaisten kaupunginhallitus on linjannut seuraavien vuosien kaavoitustavoitteet siten, että keskustan osayleiskaavaa ei tulla päivittämään vaan sen edelle menee Pyhäjoen rantojen osayleiskaavoitus. Rannat on tarkoitus kaavoittaa rajalta rajalle ja kaavoitettavan ranta-alueen kokonaispituus on noin 35 km. Kaavoitustyö tulee kestämään noin 4 vuotta jos kaikki menee suunnitelmien mukaan. Kaavoitustyö tapahtuu kahdessa osassa ja ensimmäisessä vaiheessa kaavoitus lähtee käyntiin keskustasta itään päin Haapaveden suuntaan. Toisessa vaiheessa itäpuolen valmistuttua kaavoitetaan kaupungin länsiosa Merijärvelle päin.

Rantojen yleiskaavoitus on perua valtion ohjauksen taholta, jolla pyritään saamaan rantarakentamista koskevat lupapäätökset kunnille pois ELY-keskuksilta. Maaliskuussa 2015 asetettiin Pyhäjoen rantaosayleiskaavan keskustan itäpuolisen osan kaavaluonnos julkisesti nähtäville, toistaiseksi kaava on aikataulussa ja se on tarkoitus viedä valtuustoon hyväksyttäväksi vuoden 2015 loppuun mennessä.

Rantayleiskaavoitus viivästyttää keskustan osayleiskaavan päivitystyötä minimissään noin 4 vuodella eteenpäin. Keskustan osayleiskaava-alueella tilanteet ovat muuttuneet kaavan hyväksymisen jälkeen oleellisesti, etenkin viemäröinnin suhteen mitä on pidetty asuinrakennuspaikan edellytyksenä keskustan tuntumassa. Oulaisten viemäriiikelayoksen toiminta-alue keskustan osayleiskaava-alueella on vuoden 2002 jälkeen laajentunut huomattavasti mikä mahdollistaisi uusien asuinpientaloalueiden osoittamisen osayleiskaavassa.

Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen ovat ihmiset yrittäneet hakea suunnittelutarveratkaisua myös asuinpientaloille varattujen alueiden ulkopuolelle maa- ja

metsätalouteen varatuille alueille ja lähivirkistysalueille, Pääsääntöisesti lupaa ei ole tullut, mutta on myös käynyt niin että paikalle on saanutkin rakentaa ilman ELY-keskuksen puutumista asiaan. Tämä on myös monessa kuntalaisessa herättänyt keskustelua koska kuntien ja valtion viranomaisten toiminta pitäisi olla tasapuolisesti kohtelemaa ja ketään ei saisi syrjiä.

Oulaisten keskustan osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena mutta sen perusteella ei voida myöntää suoraa rakennuslupaa vaan menettelynä on ennen rakennusluvan myöntämistä suunnittelutarveratkaisu. Keskusta-alueen osayleiskaavaa ei pitäisikään pitää oppaana rakentajille rakennuspaikkaa varten, vaan kaupungin pitäisi pystyä ohjaamaan rakentaja asemakaavoitetulle tontille. Suunnittelutarveratkaisussa tutkitaan aina maankäyttö- ja rakennuslain 137 § mukaan aiheuttaako rakentaminen haittaa kaavoitukselle tai muulle maankäytölle, aiheuttaako se haitallista yhdyskuntakehitystä, sopiiko se maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista ja johtaako se vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

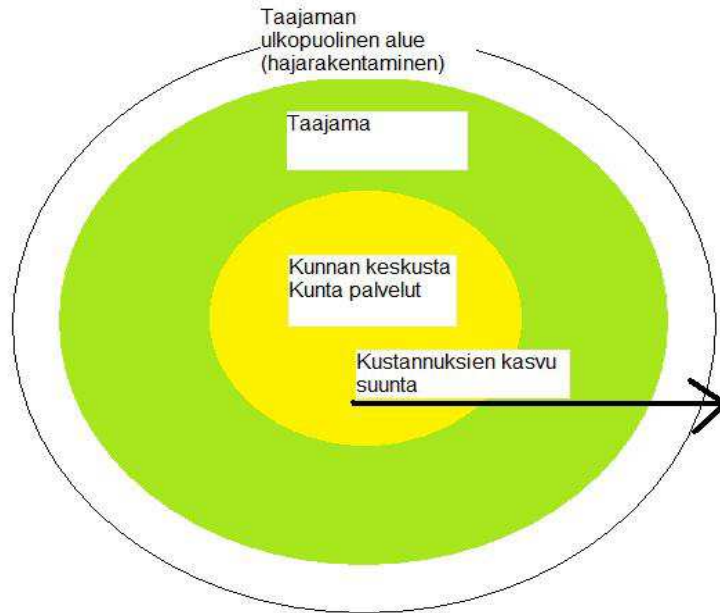
Osayleiskaavan tarkoituksena on ohjata asemakaavoitusta joka Oulaisten tapauksessa on yleiskaavan tavoitteita jäljessä, koska rakentaminen kaavatonteille ei ole viime vuosina ollut suosiossa. Kaupungin pitäisi pystyä vastaamaan rakentajien toiveisiin ja avata keskusta-alueelta uusia asuinpientaloalueita yleiskaavalla. Vaikkakin yleiskaavalla ei yksittäistä rakentamista saisi ohjata, olisi kuitenkin kaupungin etu että rakentaminen ohjattaisiin keskustan tuntumaan. Uusia asuinpientaloalueita pitäisi osayleiskaavalla mahdollistaa keskusta-alueella, jotta rakentamista voitaisiin ohjata haluttuun suuntaan edes jollain keinolla. Rakentamisen hajautuminen ympäri kaupunkia aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia niin kaupungille kuin yksittäiselle rakentajallekin monessa muodossa. Kaupungin kustannuksiin voidaan laskea esim. lasten koulukyyditykset ja kun rakentaminen hajautuu liikaa yhteen alueeseen, tulee vaatimuksia katuvaloista, teiden kunnossapidosta ynnä muuta sellaista.

Keskusta-alueen yleiskaavoituksessa pitäisi huomioida alueita jotka eivät välttämättä koskaan tule asemakaavan piiriin ja ohjata hajakenttämistä tämmöisille alueille hallitusti. Kaupungin laajenemisen kannalta strategisesti tärkeät alueet tulee tietenkin jättää kaupungin omaa käyttöä varten vapaaksi.

Mielestäni keskustan osayleiskaavan päivitystyö Oulaisissa tulisi aloittaa viipymättä ja lisätä asuinpienaloalueiden määrää siten että hallitsematon rakentaminen saadaan kuriin ja keskitettyä siten että siitä myös kaupunki itsessään hyötyy. Mahdollistahan on että tulevaisuudessa asemakaavoitetaan myös sellaisia alueita jonne on suunnittelutarveratkaisulla rakennettu joita ei vielä tässä vaiheessa koeta asemakaavoituksen kannalta strategisesti merkittäväksi.

Rakentamisen ohjauksella ja säätelyllä on suuri merkitys kunnan taloudelle. Mitä lähemmäs taajamaa rakennetaan, sitä edullisemmaksi se tulee kunnalle (Kuvio 13). Vuosien saatossa alun perin yhden hajakenttapaikan ympärille saattaa keskittyä useita taloja. Tuolloin kuntaa kohti kasvavat paineet yhdyskuntatekniikan rakentamisesta ja muiden kunnallisten palveluiden luomisesta alueelle. Asumisen, työpaikkojen sekä julkisten ja kaupallisten palvelujen sijoittuminen vaikuttaa monin tavoin kuntatalouteen. Edellä mainittujen lisäksi merkittävä vaikuttaja on yrityskeskittymät jotka tuovat kuntaan työpaikkoja, vero euroja ja niiden myötä ostovoimaa. Hajakenttämisen taloudellisista vaikutuksista kuntatalouteen on tehty monia selvityksiä eri tahojen osalta. Jokainen tutkimus on yksiselitteisesti osoittanut hajakenttämisen vaikutuksen negatiivisesti kunnan talouteen. (Koski 2008, 9–11.)

Asumiskustannuksien suhde  
asunnon sijaintiin



Kuvio 13. Asumisen kustannuksien kasvu suhteessa sijaintiin.

Pääsääntöisesti taloudellisia kustannuksia ei ajatella tarpeeksi pitkälle ajalle. Kun tonttimaa kaava-alueen ulkopuolella on halpaa ja halutaan se ”pieni punainen talo maalta” niin todelliset asumisen ja rakentamisen kulut jäävät helposti huomaamatta. Nämä kustannukset kertyvät pitkällä aikavälillä niin kiinteistönomistajalle kuin kunnallekin.

Kunta kattaa tonttien myymisellä maan hankinnasta, kaavoituksesta ja yhdyskuntatekniikasta aiheutuvia kustannuksia. Rakentamisen hajautumisella asemakaavan ulkopuolelle yksityisten maille kunta ei saa enää katettua kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan kuluja. Kunnan tulisikin olla valveilla kunnassa tapahtuvista maakaupoista. Pienetkin maakaupat saattavat myöhemmässä vaiheessa tuottaa päänvaivaa ja viivästyttää kunnan kehitystä muun muassa lunnastusmenettelyillä asemakaavaa laadittaessa, jolloin prosessi saattaa venyä useiden vuosien mittaiseksi oikeusprosessiksi.

Mietittäväksi tulee myös voitaisiinko asemakaavan tai tonttijaon muutoksella suurentaa tonttikokoja alueilla jossa tontteja on vapaana. Etenkin Hussan alu-

eella Kanoottimatkan varressa jossa tonttien koko on noin 1000-1300m<sup>2</sup>, tulisi harkittavaksi tonttikokojen suurentaminen. Kanoottimatkan varressa toimenpide vielä onnistuisi koska alue on pääosin vielä rakentamaton ja toimenpiteellä saataisiin houkuteltua uusia rakentajia. Kadun varressa on vapaana 16 tonttia ja sen varteen on rakentunut kolme omakotitaloa. Tasapuolisen kohtelun nimissä jo rakentuneille tonteille voisi tarjota lisämaata ostettavaksi jos tonttikokoja lähdetäisiin kasvattamaan. Kaupungille ei tästä tappiota aiheutuisi koska tonttien hinnoittelu perustuu neliöhintaan, ainoastaan muutama rakennuspaikka vähenisi lukumääräisesti.

## 5.2 Kerros-, rivitalo-, ja teollisuustontit

Asemakaavan mukaisia kerrostalotontteja ei kaupungilla ole itsellään omistuksessa kuin yksi. Rakentamattomat kerrostalotontit Oulaisissa omistavat pääsääntöisesti rakennusliikkeet jotka ovat viime vuosina pyrkineetkin hankkimaan ne omistuksiinsa. Kerrostalojen rakentaminen on ajoittunut aina kysyntää vastaamaan, viimeisin kerrostalo Oulaisiin on valmistunut vuonna 2012 ja osa sen huoneistoista on vieläkin myymättä. Oulaisissa on kahden viime vuoden aikana saatettu kaavamuutoksia päätökseen joilla on vahvistettu kaupungin kerrostalotonttitarjontaa.

Viime vuoden lopulla päätökseen saatettu kaavamuutoshanke koski Oulaisten Yritystalon tonttia jossa kaavamuutoksella oli tarkoitus kehittää Yritystalon aluetta ja kaavoittaa alueelle muun muassa kerrostaloja. Kaavoitusahanke perustui kaavoitussopimukseen ja sen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus. Samassa yhteydessä kaupunki teki kaavamuutoksen yhdelle omistamistaan yleistenrakennusten tontille, johon mahdollistetaan viisikerroksinen senioritalohanke joka on lähdössä rakentumaan syksyllä 2015, hanke ei ole kaupungin oma vaan sitä hallinnoi talon tulevat asukkaat.

Rivitalotontteja on kaupungilla tarjolla muutamia lähinnä Hussan ja Halmeperän kaupunginosissa. Halmeperän rivitalotontit ovat pääosin kaavamerkinnältään AP-tontteja joka mahdollistaa rivitalon rakentamisen, mutta nekään eivät suora-

naisesti ole rivitaloille varattuja. Hussan alueella on kaavamerkinnältään AR-tontteja tarjolla jotka ovat vain ja ainoastaan tarkoitettu rivitaloja varten.

Teollisuustontteja kaupungilla on reilusti tarjolla Aholan (Kuvio 14) ja Kivisenkankaan alueilla. Aholan alueen asemakaava on valmistunut vuonna 2010 ja Kivisenkangas vastaavasti kahdessa vaiheessa vuosina 1998 ja 2004. Teollisuustontteja ei ole valmiiksi lohkottu vaan maata luovutetaan tarpeen mukaan ja alueelle laaditaan erillinen tonttijako tarvittavan maa-alueen mukaan. Niiden neliöhinnat vaihtelevat sijainnin mukaan 1€-3€/m<sup>2</sup>. Teollisuustontteja on tarjolla usean vuoden tarpeeseen ja kaupunki omistaa maata teollisuusalueiden ympäriltä, joten laajentumistarvevarakin on huomioitu ja lisämaata teollisuuden rakentamista varten ei tarvitse lähivuosina hankkia.



Kuvio 14. Aholan teollisuusalueen asemakaavaa (Oulaisten kaupunki 2015d)



### 5.3 Liikerakennusten tontit

Liiketontteja kaupungissa on tyhjiillään ja muutama niistä on kaupungin omistuksessa. Omistus painottuu Keskuskadun varteen missä rakentamattomia liiketontteja kaupungilla on kaksi kappaletta. Liiketonttien tarve on akuutti, koska Oulaisten keskusta ja keskustatoimintojen alueeksi osoitettu alue on täynnä. Suunnitelmissa on ollut että Kehäkadun ja Pyhäjoentien väliin kaupungin pääosin omistamalle maalle laajennettaisiin asemakaava ja tällä turvattaisiin riittävä liiketonttien saatavuus. Ongelmaksi on asiassa muodostumassa alueen maaperä, joka on varsin huono rakentamiselle.

Myös mahdollinen liiketonttien kaavoittaminen Lammasojan suuntaan (Kuvio 15) on ollut pohdinnassa, sillä alueella sijaitsee erittäin vanhaa asuntokantaa joka alkaa olla elinkaarensa päässä. Keskuskadun varressa on suuria asemakaavan mukaisia puistoalueita joiden hyödyntämistä liiketonttien kaavoittamiseen tulisi myös tarkastella. Puistomaan kaavamuutokseen pitää aina olla rasakat perusteet, mutta mielestäni perusteet täyttyvät jos kysymyksessä on kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävästä asiasta. Liikerakentamista ei saisi ohjata kovinkaan kauas kaupungin keskusta alueelta, koska kiinnostavuus tontteja kohtaan laskee mitä kauemmas keskustasta mennään.

Liiketonttien riittävyys pitäisi reagoida mahdollisimman pian, sillä on oletettavissa jos Pyhäjoelle ryhdytään rakentamaan Hanhikiven ydinvoimalaitosta niin vaikutukset tulevat näkymään myös Oulaisissa. Oulaisissa sijaitsee lähin pääradan varressa oleva rautatieasema Pyhäjoelta katsottuna. Oulaisista on matkaa Pyhäjoelle vain noin 30 kilometriä. Ydinvoimalaitoksen rakentamispäätös tulee varmasti näkymään Oulaisissa positiivisesti ja toimintaa on jo yrityksissä havaittavissa.

## 5.4 Markkinointi ja myynnin tehostaminen

Oulaisten kaupungilla kaikki tontit ovat jatkuvassa myynnissä ja myyntiä sekä markkinointia hoitaa kaupungin tekninen keskus. Suurien kaupunkien malleja ei tonttien luovutuksessa ole käytetty, koska on todettu että kysyntä on sen verran pientä että jokaiselle löytyy jotakin. Uusien asuntoalueiden avaamiset on kuulutettu paikallisissa lehdissä ja on joskus käynyt niinkin, että jotain tiettyä tonttia ovat rakentajat tulleet jo hyvissä ajoin varaamaan ennen myynnin alkamista jonoksi asti, mutta nämä ovat yksittäistapauksia. Tontteja mainostetaan säännöllisin ajoin paikallisissa ja joskus alueellisissa sanomalehdissäkin. Tontit ovat

myös osa kaupungin markkinointimateriaalia messuilla ja eri tapahtumissa. Tekninen keskus on pyrkinyt olemaan tonttitarjonnallaan esillä myös erilaisissa rakentajailloissa niin omalla paikkakunnalla kuin lähialuillakin.

Kaupunki on avannut vuonna 2013 uuden internet-karttasovelluksen jossa on esillä kaikki kaupungilla myynnissä olevat tontit tärkeimpine tietoineen. Palveluun on tarkoitus myös laajentaa yksityisten myynnissä olevia rakennuspaikkoja ja tontteja. Tämän tarkoituksena on sähköistää vanhanmallinen tonttipörssi jota kaupunki on ylläpitänyt paperiversiona teknisessä keskuksessa. Tonttipörssissä on yksityisten henkilöiden ilmoittamat myynnissä olevat rakennuspaikat ja tontit. Oulaisissa on sisäistetty ajatus, jonka mukaan jokaisella uudella rakennuksella on positiivista merkitystä kaupungille ja siksi kaupunki voi myös tarjota yksityisten rakennuspaikkoja. Etusijalla ovat kaupungin omat tontit mutta tarpeen mukaan jos laajasta valikoimasta ei jostain syystä mieleistä tonttia löydy on kaupungilla tarjota muutakin kuin ”ei oo:ta”.

## 6 POHDINTAA

Yleisesti ottaen voidaan todeta, että maapolitiikka on Oulaisissa hoidettu hyvin ja asetettujen tavoitteiden mukaisesti maanomistajien tasapuolista kohtelua unohtamatta. Kaupungilla on tällä hetkellä riittävästi asemakaavoitettuja tontteja tarjolla ja niistäkin löytyy erikokoisia eripuolilta kaupunkia. Asemakaavoitettuja niin sanottuja reservitontteja, jotka voidaan pikaisella aikataululla saattaa myyntikuntoon, on noin 20 kappaletta Halmeperän kaupunginosassa. Samassa kaupunginosassa kaupungilla on yleiskaavan mukaista asuinpientalovaltaista aluetta useita hehtaareja omistuksessa joka voidaan asemakaavoituksella saattaa luovutuskuntoon kun tonttitilanne sitä vaatii.

Tulevaisuutta ja monipuolista tonttitarjontaa silmällä pitäen maanhankintaa tulisi lähivuosina tehostaa asemakaavoitetun alueen reunamilta etenkin Amiraalintien länsipuolisilta alueilta jotka rajoittuvat Miettimäen kaupunginosaan. Mietittäväksi jääkin löytyykö maapoliittisesta keinovalikoimasta suoran kiinteistökaupan lisäksi jotain muuta keinoa alueiden hankkimiseksi kaupungin omistukseen jos ostoneuvottelut eivät edisty. Lunastukset pitää aina perustaa johonkin tarpeeseen ja tilanteessa missä kaupungilla on riittävästi tontteja tarjolla ja niitä voidaan rakentaa lisää, on keinovalikoima melko suppea.

Vaikeampi tilanne Oulaisissa on liikerakennusten tonttien osalta. Kaupungin keskusta on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja tyhjiä liikerakennustontteja on enää muutamia jäljellä. Aivan ydinkeskustan osalta vaihtoehtoja uusien tonttien lisäämiseksi ei ole. Vaihtoehdoksi jääkin miettiä tulevaisuudessa keskustan pohjoispuolella Keskuskadun varressa sijaitsevien puistomaa-alueiden kaavoittamista liikerakentamista varten, keskustan kehittämisedellytyksien turvaamiseksi. Puistomaat ovat kaupungin omistuksessa, mutta puistomaan kaavoittaminen johonkin muuhun tarkoitukseen tulee perustua aina todelliseen tarpeeseen ja riittävään harkintaan. Odotettavissa on että rakentaminen lähitulevaisuudessa Oulaisissakin vilkastuu ja vaikutukset Pyhäjoen ydinvoimalan rakentamisesta heijastuisi myös Oulaisiin saakka niin liike-, teollisuus- ja asuinrakentamisen osalta.

Tulevaisuuden tilanteita on vaikea ennustaa ja siksi onkin hyvä sopia yhteisistä pelisäännöistä tulevaisuutta varten maapoliittisella ohjelmalla. Maapoliittisesta ohjelmasta kaupungin harjoittamasta maapolitiikasta saavat tietoa niin kaupunkilaiset, maanomistajat, päättäjät ja virkamiehet. Kaupungin ei maapoliittisessa ohjelmassa tulisi sulkea pois rankimpiakaan maapolitiikan keinoja, koska yhden valtuustokauden aikanakin tilanteet voivat muuttua ja esimerkiksi lunastustoi-menpiteitä saatetaan tarvita.

Hyvänä linjauksena Oulaisissa on korotettu kiinteistövero rakentamattomilla rakennuspaikoilla, vaikkakin taloudellinen merkitys tontinomistajalle on pieni. Rakentamiskehotuksen käyttämistä kohdennetusti ja hallitusti tulisi harkita tulevaisuudessa, toisaalta rakentamattomat tontit tuottavat kiinteistöveroä kaupunkille vuosittain, mutta yhdyskuntarakenteen, kaupunkikuvan ja kaavan toteutuksen kannalta tyhjät tontit eivät ole hyvä asia ja ne tulisikin saada rakentumaan.

Tulevaisuudessa Oulaisissa maankäyttösopimusten rooli tulee kasvamaan kaavamuutostilanteissa, koska ydinkeskustan rakennuskanta on suhteellisen vanhaa ja osa asemakaavoista on 70- ja 80- luvuilta. Kaavamuutoksilla keskustan maankäyttöä pitää pyrkiä tehostamaan ja rakennusten kerroslukua kasvattamaan.

## LÄHTEET

Etuostolaki 5.8.1977/608.

Koski, Kimmo 2008. Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne, Ympäristöministeriö, Helsinki. Viitattu 7.4.2015.

[https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38344/SY42\\_2008\\_Kuntatalous\\_ja\\_yhdyskuntarakenne.pdf?sequence=1](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38344/SY42_2008_Kuntatalous_ja_yhdyskuntarakenne.pdf?sequence=1)

Mikkola, K. 2015. Oulaisten kaupunki. Kiinteistörekisterinhoitaja suullinen lähde 7.4.2015.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 13.3.2003/222.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 29.12.2006/1441.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 6.3.2015/204.

Oulaisten kaupunki 2002. Oulaisten kaupungin keskustan osayleiskaava ja sen selostusosa, Oulaisten kaupunki, Oulainen.

Oulaisten kaupunki 2004. Oulaisten kaupungin maapoliittinen ohjelma, Oulaisten kaupunki, Oulainen.

Oulaisten kaupunki 2015a. Talousarvio 2015, Oulaisten kaupunki, Oulainen.

Oulaisten kaupunki 2015b. Oulaisten kaupungin kaavoitus. Viitattu 7.4.2015.  
<http://www.oulainen.fi/kaavoitus>

Oulaisten kaupunki 2015c. Oulaisten kaupungin vireillä olevat kaavoitushankkeet. Viitattu 7.4.2015.  
<http://www.oulainen.fi/kaavoitus/kaavat>

Oulaisten kaupunki 2015d. Oulaisten kaupungin ajantasakaavat. Viitattu 7.4.2015.  
<http://www.paikkatieto.airix.fi/paikkatieto/oulainen/kaavyhdi/kaavyhdi.psp?kartta=kaavyhdi>

Oulaisten kaupunki 2015e. Oulaisten kaupungin karttapalvelu. Viitattu 7.4.2015.  
<http://www.ahiplan.airix.fi/paikkatieto/oulainen/>

Oulaisten kaupunki 2015f. Teknisen lautakunnan päätös käyttää karttamateriaalia. Viitattu 7.4.2015.  
<http://www.ahiplan.airix.fi/paikkatieto/oulainen/>

Oulaisten kaupunki 2015g. Oulaisten kaupungin myynnissä olevat tontit. Viitattu 7.4.2015.

<http://www.oulainen.fi/tontit>

Oulaisten kaupunki 2015h. Piipsjärven-Lehtopään ja keskustan osayleiskaava . Viitattu 7.4.2015.

<http://www.oulainen.fi/kaavoitus>

Oulaisten kaupunki 2015i. Oulaisten kaupungin kuvapankki 7.4.2015.

Oulaisten kaupunki 2015j. Oulaisten kaupungin rakennusvalvonta KuntaNet ohjelmisto, rakennuslupatilastoa 7.4.2015.

Oulaisten kaupunki 2015k. Tietoa Oulaisten kaupungista. Viitattu 7.4.2015.

<http://www.oulainen.fi/kaupunkitietoa>

Oulaisten kaupunki 2015l. Oulaisten kaupungin maaomaisuuden hallinta ohjelmisto 7.4.2015.

Oulaisten kaupunki 2015m. Luettelo rakentamattomista rakennuspaikoista joihin kohdistuu korotettu kiinteistövero, kaupungin henkilökunnan sisäinen luettelo, Oulaisten kaupunki, Oulainen.

Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Viitattu 7.4.2015.

[http://www.pohjoispohjanmaa.fi/maakunnan\\_suunnittelu\\_ja\\_kehitt%C3%A4minen/maakuntakaavoitus](http://www.pohjoispohjanmaa.fi/maakunnan_suunnittelu_ja_kehitt%C3%A4minen/maakuntakaavoitus)

Suomen Kuntaliitto 2015a. Maapolitiikan opas. Viitattu 7.4.2015.

[http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapolitiikan\\_opas/Sivut/default.aspx](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapolitiikan_opas/Sivut/default.aspx)

Suomen Kuntaliitto 2015b. Kuntatalouden tilastot. Viitattu 7.4.2015..

<http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tilastot/kuntatalous/Sivut/default.aspx>

Suomen Tilastokeskus 2015. Tilastot väestö- ja elinkeinorakenteesta. Viitattu 7.4.2015.

<http://www.stat.fi>

Valtionvarainministeriö 2015. Valtionvarainministeriön tietoa Kiinteistöverosta. Viitattu 7.4.2015.

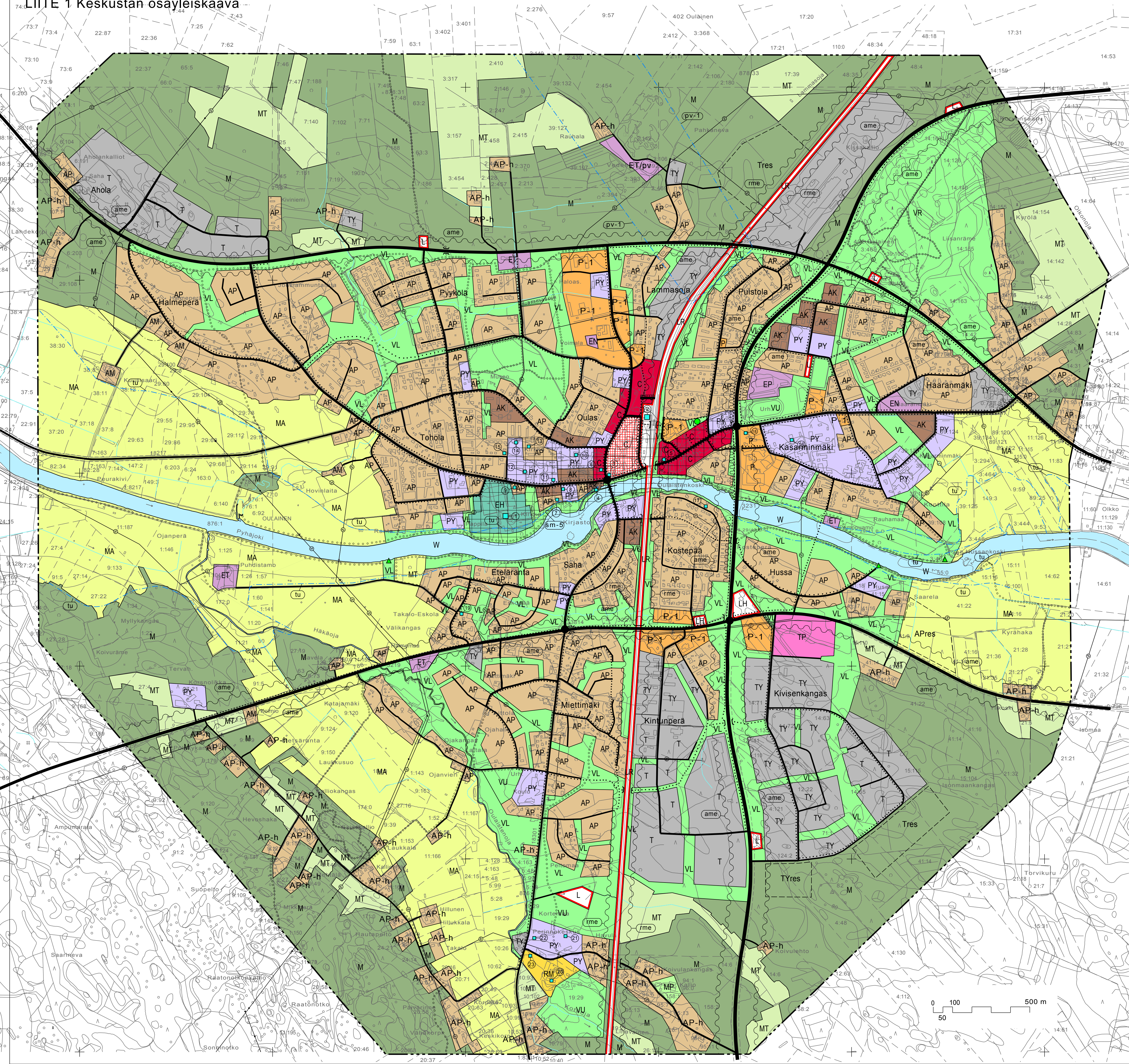
<http://vm.fi/verotus/kiinteistoverotus>

## LIITTEET

- Liite 1. Oulaisten keskustan osayleiskaava
- Liite 2. Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava
- Liite 3. Oulaisten kaupungin maaomaisuus keskustan osayleiskaava-alueella

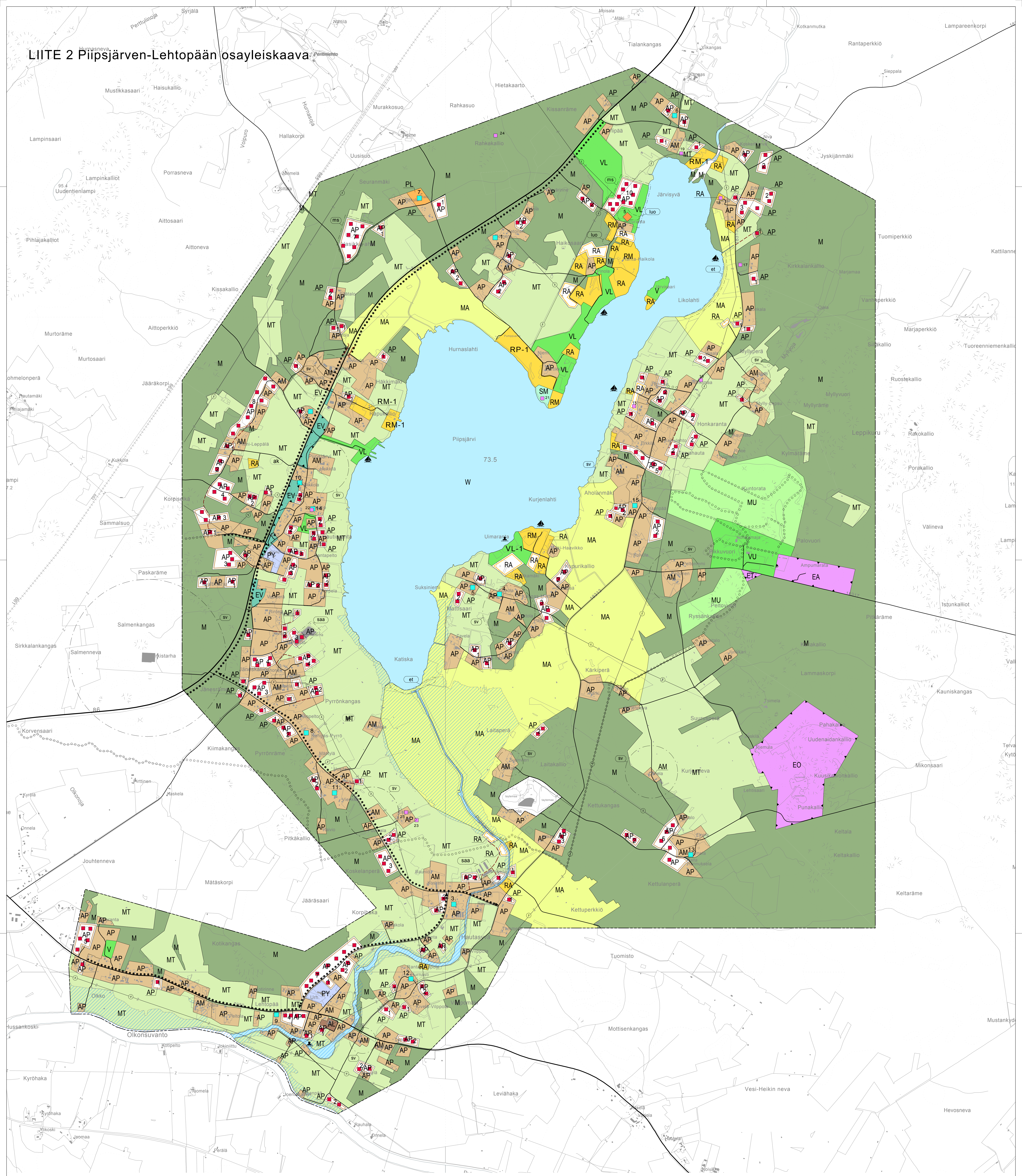


LIITE 1 Keskustan osayleiskaava





LIITE 2 Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava



PIIPSJÄRVEN LEHTOPÄÄN  
OSAYLEISKAAVA  
OULAINEN

1:10000

13.11.2014  
OULUSSA 16.2.2011

Ilkka Ranta  
ILKKA RANTA  
ARKKITEHTI SAFA, YKS-298

AIRIX Ympäristö  
FAC GROUP

OULAISTEN KAUPUNKI

Hyväksytty Oulaisten kaupunginhallituksessa 21.2.2011 63 §.  
Hyväksytty Oulaisten kaupunginvaltuustossa 2.3.2011 15 §.



LIITE 3 Oulaisten kaupungin maanomaisuus keskustan osayleiskaava-alueella

